

# Le règlement de la Zone Urbaine (U)

La zone Urbaine comprend 9 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **U** pour les secteurs urbains à dominante d'habitat et à caractère mixte (commerces, services, équipements) ;
- **Up** pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
- **Uvr** pour la ville nouvelle de Val-de-Reuil ;
- **Uh** pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension maîtrisée ;
- **Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- **Uir** pour les zones urbanisées comprises à l'intérieur du périmètre des projets de liaison autoroutière A28-A13 et d'échangeur d'Heudebouville définis chacun par une Déclaration d'Utilité Publique ;
- **Uz** pour les zones à vocation d'activités industrielles ;
- **Uzc** pour les zones à vocation d'extension d'exploitation de carrières et destinés à retrouver une vocation économique et industrielle ;
- **Uzir** pour les zones initialement à vocation d'activités économiques et comprises à l'intérieur du périmètre des projets de liaison autoroutière A28-A13 et d'échangeur d'Heudebouville définis chacun par une Déclaration d'Utilité Publique ;
- **Uza** pour les zones à vocation d'activités artisanales ;
- **Uzair** pour les zones initialement à vocation d'activités artisanales et comprises à l'intérieur du périmètre du projet d'échangeur d'Heudebouville définis par une Déclaration d'Utilité Publique.

En application de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tiennent lieu et place de règlement sur les secteurs où elles s'appliquent, comme l'explique l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement.

En cas de secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire est ainsi invité à se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* du dossier de PLUiH.

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées en fonction du type de zone urbaine à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé, ou du SGEP approuvé de la commune de La Haye-Malherbe ne pourra être appliquée.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES U, Uvr & Uh		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Cinéma</i>		X	
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
	<i>Industrie</i>		X	
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		X	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		X	
	<i>Hébergement</i>		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uza			ZONE Uz		
		<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition</i>	<i>Interdiction</i>	<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition</i>	<i>Interdiction</i>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		X			X	
	<i>Hébergement</i>		X			X	
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X			X		
	<i>Restauration</i>	X			X		
	<i>Commerce de gros</i>			X	X		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X			X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X	X		
	<i>Cinéma</i>			X	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X			X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X			X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Industrie</i>			X	X		
	<i>Entrepôt</i>	X			X		
	<i>Bureau</i>	X			X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X	X		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Uzc		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
	<i>Industrie</i>		X	
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Uir, Uzir & Uzair		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES Uir, Uzir & Uzair		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

## 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- En zones U, Uvr et Uh, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent. Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUiH ;
- En zone Up, les constructions à destination d'artisanat, de commerces de détails, de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent.  
En zone Up, les constructions à destination de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées qu'à la stricte condition de correspondre à la réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH ;
- En zone Up, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction ;
- En zone Ue, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ;
- En zones Uz et Uza les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone ;
- En zone Uz, les constructions et équipements liés à une activité portuaire sont autorisés ;
- En zone Uzc, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement :
  - d'une activité d'exploitation de carrière et/ou de traitement des matériaux compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure puis avec le schéma régional des carrières lorsque celui-ci sera entré en vigueur et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral ;
- En zones Uir, UZair et Uzir, les constructions et aménagements autorisés doivent être liés directement au fonctionnement ou au développement des infrastructures routières ;
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement ou en annexe de type garage pour les commerces de détails existants à la date d'approbation du PLUiH ;

- Sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés ;
- En bordure d'une lisière boisée, tout projet de construction pourra faire l'objet de prescriptions particulières pour des raisons de préservation environnementale ou de sécurité.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ».

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE OU AUX VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER

Pour l'ensemble des zones U, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour au moins l'une des voies.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible d'envisager d'autres modes d'implantation des constructions dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

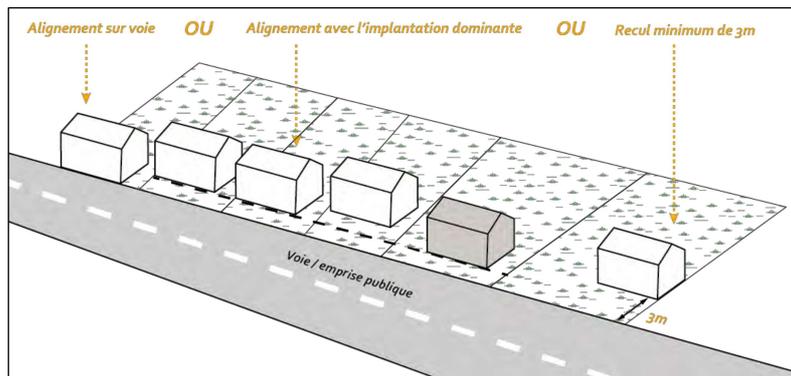
#### ▣ Règles générales

- **En zones U et Uh :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en respectant l'implantation dominante des façades des constructions principales situées du même côté de la rue ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer.

## Schéma illustratif zone U :



- **En zone Uvr :**

### Implantation par rapport aux voies primaires

Les voies suivantes appartiennent au réseau des voies primaires sur la commune de Val-de-Reuil :

- La chaussé du village
- La route des Falaises
- La chaussée de la Voie Blanche

Pour ces voies, les volumes bas des constructions (jusqu'à deux niveaux) peuvent être bâtis en limite d'emprise publique, si ces volumes ne comportent pas de pièces d'habitation ouvrant sur la façade parallèle à cette catégorie de voie.

Tous les volumes au-dessus de deux niveaux, ainsi que les volumes bas comportant des pièces d'habitation ouvrant sur la façade parallèle à cette catégorie de voie, observent un recul d'au moins 5 mètres à partir de la limite de l'emprise publique.

Les saillies des constructions sur le domaine public des voies primaires sont autorisées si elles respectent une hauteur libre de 4,50 mètres minimum mesurés en tout point du sol naturel.

### Implantation par rapport aux autres voies

Pour les autres voies, l'implantation des nouvelles constructions doit veiller à ne pas rompre l'alignement dominant à l'échelle de la rue.

Les saillies des constructions sur le domaine public autre que les voies sont autorisées si elles respectent une hauteur libre de 2,5 mètres au minimum.

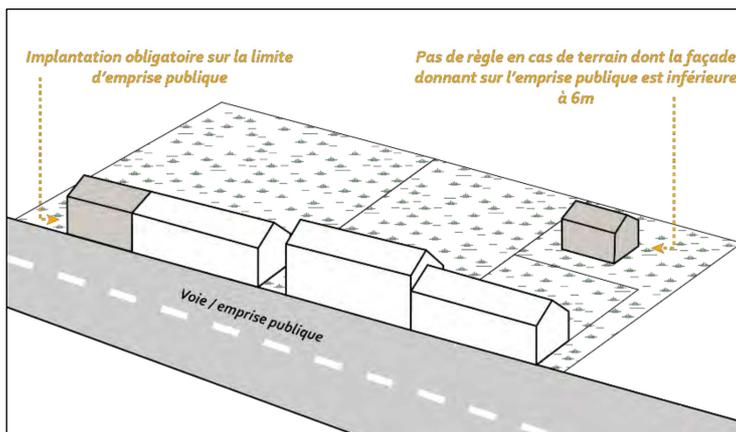
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions annexes des logements (abri de jardin, véranda, etc.).

- **En zone Up :**

Toute construction nouvelle (hors annexe) doit être édifiée sur la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas en cas de terrain dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6m.

*Schéma illustratif zone Up :*



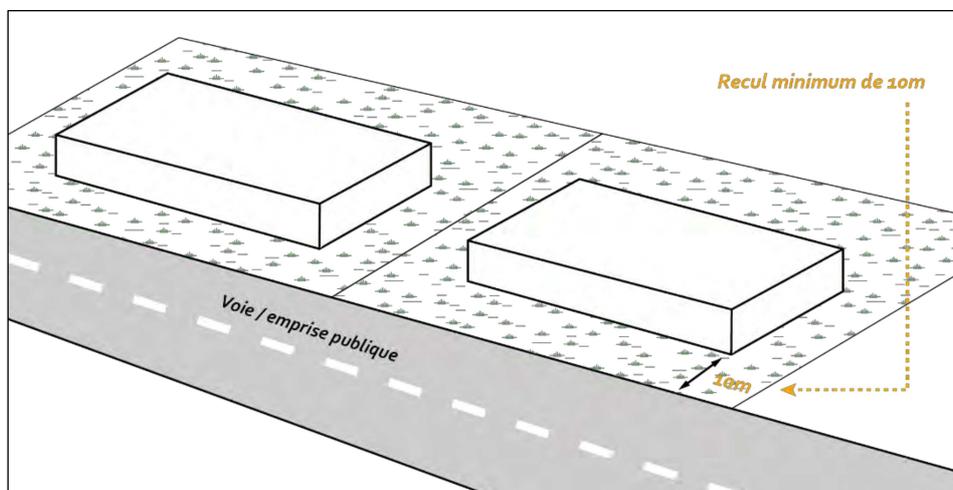
- **En zone Ue :**

Aucune disposition n'est imposée.

- **En zones Uza et Uz :**

Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer. Il sera possible d'envisager une implantation différente dans le cas où l'emprise de voirie comporte déjà un accotement paysager ou enherbé entre la chaussée et la limite publique.

*Schéma illustratif zones Uza et Uz :*



### ▣ Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones U, des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- pour les constructions implantées en premier rideau des voies identifiées aux documents graphiques au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme, afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti ;
- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones U concernées, les constructions doivent respecter la distance minimale d'implantation indiquée à travers le plan de zonage (plan n°1) au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme.

### ▣ Nonobstant les dispositions précédentes, dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme (au niveau des zones U jouxtant le Golf du Vaudreuil) les seules règles d'implantation à respecter sont les suivantes :

Toute construction devra être érigée en retrait de la limite du terrain d'une distance minimale de 15 mètres par rapport à la voie de desserte.

## L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible d'envisager d'autres modes d'implantation des constructions dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

### ▣ Règles générales

- **En zones U et Uh :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives, sous réserve que la partie de la construction implantées le long de la limite séparative ne dépasse pas une hauteur de 4m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sur une profondeur d'au moins 3m depuis la limite séparative (cette réserve n'est pas applicable aux constructions implantées à l'alignement des voies repérées aux documents graphiques) et que la réglementation en vigueur en matière de sécurité est respectée (murs coupe-feu, accès des véhicules de secours, etc.). Une hauteur plus importante pourra être autorisée au regard de l'implantation et de la hauteur des constructions avoisinantes ;
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

- **En zone Up :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- le long des limites séparatives ;
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

- **En zone Uvr :**

Pour les constructions à destination d'habitation

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives en cas de murs aveugles. Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège est située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher fini.

Dans le cas contraire, si les constructions disposent de jours principaux, elles doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite du lot, et au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 1,20 mètres.

Pour les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire et tertiaire

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de propriété lorsque les murs sont aveugles et ne dépassent pas une hauteur de 10 mètres mesurée en tout point du sol naturel.

Les constructions peuvent également s'implanter à une distance des limites séparatives de propriété, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite du lot, et au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 1,20 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

- **En zone Ue :**

Aucune disposition n'est imposée.

- **En zones Uza & Uz :**

Aucune disposition n'est imposée en zone Uz. En zone Uza, le recul des constructions par rapport à une limite séparative de propriété ne pourra être inférieur à 3m.

▣ **Cas particuliers :**

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- en cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- en cas de composition architecturale ou urbaine particulière ;
- pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

▣ **Nonobstant les dispositions précédentes, dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme (au niveau des zones U jouxtant le Golf du Vaudreuil) les seules règles d'implantation à respecter sont les suivantes :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 8 mètres des limites séparatives si le mur qui fait face à cette limite dispose d'une ouverture ;
- 5 mètres des limites séparatives si le mur qui fait face à cette limite est un mur aveugle ;
- en respectant l'implantation traditionnelle du bâti (*cf Annexe 9 du présent règlement*)

## **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme (au niveau des zones U jouxtant le Golf du Vaudreuil) : les constructions non contiguës sur un même lot doivent être implantées les unes par rapport aux autres de telle façon que la distance de l'une des constructions au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 6 mètres.

## ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE A PRESERVER

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation ou encore par un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

### ▣ Règles générales

Tout projet doit respecter la proportion minimale d'espaces libres de pleine terre indiquée au plan dédié. Cette proportion est rapportée à la surface de chaque partie de zone concernée par l'application de la règle. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la règle s'applique pour chaque lot à bâtir.

En cas de projet de construction lié à l'exploitation de carrière et situé en zone Uzc reportée au règlement graphique, celui-ci ne sera pas soumis aux règles d'espaces libres de pleine terre.

En cas de projet situé en secteur couvert par une zone rouge, bleue ou verte d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation, le pétitionnaire devra par ailleurs se reporter au *Document 4k. (Annexe n°20)*.

En cas de projet situé en secteur d'expansion des ruissellements autour des talwegs du SGEP de La Haye-Malherbe, se reporter à l'annexe n°6 du présent règlement.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)*.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé.

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'Annexe 4 du présent règlement*).

## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

### ▣ Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale (hors éléments techniques installés en toiture) indiquée au plan dédié.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes rattachées à une construction principale à usage d'habitation se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### ▣ Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante (*voir définition donnée dans le Lexique*), la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes aux règles générales pourront s'appliquer, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les dispositions énoncées au présent article s'appliquent également aux habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés, ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble, autorisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable pour division de terrain. Pour éviter toute difficulté lors de l'instruction des demandes de permis de construire, le pétitionnaire est invité à penser son projet de telle sorte que les futures constructions puissent respecter ces dispositions.

Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.

### PRINCIPES GENERAUX

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

En zones U, Uh, Up et Uvr, les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et s'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisère d'opération, type talus ou fossés plantés.

Les deux cas précédemment énoncés ne s'appliquent pas :

- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) et dont les affouillements et exhaussements de terrain sont uniquement réglementés par le PPRi ;
- aux projets autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette d'au moins 5 hectares.

Dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme (au niveau des zones U jouxtant le Golf du Vaudreuil), les constructions

et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site construit et des paysages.

Le nuancier contenu dans les annexes du présent règlement (*cf. Annexe n°5*) servira de référence pour harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire de l'Agglomération Seine-Eure, en dehors de la commune de Val-de-Reuil.

## GABARITS ET VOLUMES

Les constructions réalisées partiellement ou en totalité en sous-sol peuvent être refusées si elles :

- rendent plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- portent atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles.

## FAÇADES ET OUVERTURES

### ▣ Règles générales

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs.

Les couleurs et enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°5*). Le blanc pur est proscrit.

Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » peuvent être autorisées que sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées.

Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement.

Toutefois des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti pris architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### ▣ Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades donnant directement sur la rue.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

#### ▣ En plus des dispositions précédentes, en zone Up

- Le pétitionnaire devra, conformément aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme, apporter au service instructeur les éléments nécessaires pour évaluer l'impact du projet dans le cadre urbain et paysager. En cas de construction neuve, celle-ci devra s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble urbain dans lequel elle s'insère, notamment en termes de gabarit. La construction devra s'adapter également à la forme et la taille de la parcelle sur laquelle elle s'implante.
- Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale ;
- L'ordonnancement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches ;
- Toute intervention, sur un bâtiment existant devra respecter les mises en œuvre adéquates des matériaux, notamment dans le cas des appareillages de pierre de taille ou de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies, soubassement, ...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique, sans surépaisseur, dessinant des contours réguliers ;
- La préservation des enduits anciens est attendue chaque fois que cela est possible ;
- La restauration des enduits de façade se fera en fonction de l'enduit d'origine de façon à s'adapter au matériau existant, en utilisant des sables tamisés fins et teintés ;
- La finition de l'enduit sera lissée, broyée ou talochée fin et présentera un aspect homogène et fin ou reproduira les motifs d'origine (joints tirés pour les fausses pierres, tête de chat sur enduits à la chaux ou autres ...) ;
- Un traitement différent des joints sera possible, en particulier pour les architectures éclectiques notamment XIXème, s'il correspond à une pratique en relation avec le type d'architecture : joints en relief, tirés au fer, etc.
- Les enduits :

- Lorsque le matériau de décors est de teinte claire la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus foncée ;
  - Lorsque le matériau de décors est de teinte plus soutenue la tonalité de l'enduit se rapprochera de celle-ci en étant légèrement plus claire afin de maintenir un contraste ;
  - La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être légèrement renforcée par l'adjonction de pigments naturels ;
- Sont interdits :
    - les enduits ciment, lorsque sa mise en œuvre n'est pas adaptée au bâtiment ;
    - le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents ;
    - les baguettes plastiques sur les angles ;
    - les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public ;
    - les peintures sur briques.
  - Il faut conserver et restituer les contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné ;
  - Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

#### ▣ Seules règles applicables en zone Uvr

- Les bâtiments et les annexes doivent participer d'une même composition architecturale pour leur volume et leur traitement.
- Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle façon qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant de la façade et de la couverture. Par ailleurs, les matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un bardage ne peuvent être laissés bruts.
- Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés s'ils sont dissimulés sous des lambrequins en matériaux de qualité. A défaut, les coffres sont installés à l'intérieur de la construction.
- Les effets d'attique sont recherchés sur les ensembles assez hauts, notamment pour permettre de minimiser l'effet de hauteur et d'oppression des constructions denses.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être évités, et, lorsqu'ils ne peuvent être évités, être traités avec le même soin que les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie publique.
- Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou des dépôts quelconques.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées architecturalement à la construction.
- Les enseignes commerciales ou professionnelles doivent être traitées en harmonie avec le reste de la façade.

- Les couleurs criardes peuvent être autorisées s'il s'agit d'un projet architectural cohérent et s'intégrant bien dans l'environnement existant.

## TOITURES ET COUVERTURES

### ▣ Règles générales

- La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (hors prolongement de coyaux), à l'exception des zones Uz et Uza où la pente de toiture est libre. Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, cette règle ne s'applique pas :
  - en cas d'extension de la construction principale ;
  - pour les annexes bâties dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> ;
  - en cas de contrainte technique particulière ;
  - pour les constructions à destination d'habitat collectif et d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - pour une construction accolée à une autre construction
  - pour une construction annexe
  - pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère.
- Les toitures plates ne pourront être autorisées que dans le cas de projets présentant une bonne intégration dans leur environnement immédiat (gabarit, matériaux, écriture architecturale contemporaine, ...). Elles doivent être pensées en tant que façade de la construction : les revêtements d'étanchéité bitumeux doivent être recouverts d'un matériau de qualité (gravillons, végétation, ...) et les équipements techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Au sein des secteurs repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-18 et R.151-41, 2° du Code de l'urbanisme :
  - Sur la commune des Damps : les toitures plates ne pourront représenter plus de 30% de la surface totale de toiture de la construction ;
  - Sur la commune du Vaudreuil : la pente minimale des toitures sera de 50°. Il n'est pas fixé de pente maximale, tandis que les toitures monopentes sont interdites. Les toitures seront composées de tuiles plates.
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, sauf en cas de contrainte technique avérée.

### ▣ En plus des dispositions précédentes, en zone Up :

- Pour les constructions existantes (*voir définition donnée dans le Lexique*), les châssis de toit sont autorisés en nombre réduit. Ils seront de type tabatière, avec

une taille maximum de 1m<sup>2</sup>. Ils seront encastrés dans le plan de couverture, sur une seule rangée et de mêmes dimensions.

- Il est possible de réaliser des verrières de profilés fins et mats, et de trame étroite dans la mesure où la surface couverte ne met pas en péril l'harmonie de la couverture et du bâtiment.
- Les cheminées traditionnelles et leur traitement d'origine, généralement en briques, doivent être conservés. Toute nouvelle cheminée sur un bâtiment existant doit reprendre les dispositions architecturales adaptées au style du bâtiment.

#### ▣ Seules règles applicables en zone Uvr

- Les toitures-terrasses sont autorisées ; les terrasses végétalisées sont privilégiées dans la mesure des possibilités techniques.
- Les toitures inclinées sont autorisées à la condition qu'elles s'intègrent au tissu existant.
- Les éventuels châssis de toiture et capteurs solaires doivent être composés avec la trame des ouvertures de la façade, intégrés dans le plan de la toiture, en évitant les dimensions et les implantations multiples.
- Les pylônes, les cheminées, et les antennes doivent être implantés en retrait de la façade, concentrés en un point unique, et intégrés dans une composition architecturale ordonnancée.

#### ▣ Dispositifs de production d'énergie renouvelable

- En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.
- Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.
- En zone Up, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

#### ▣ Autres

En zone Up, les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

## CLOTURES

#### ▣ Règles générales

- Généralités :

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (*voir Annexe 4 du présent règlement*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits (pour les 57 communes couvertes par le PLUiH) :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vues synthétiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

▪ *En cas d'application d'un PPRi :*

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Boucle de Poses approuvé le 20 décembre 2002, de l'Eure aval approuvé le 19 septembre 2003 et de l'Yton Aval approuvé le 10 juillet 2007 et modifié le 30 octobre (annexés au dossier de PLUiH), devra respecter les règles édictées par ces plans.

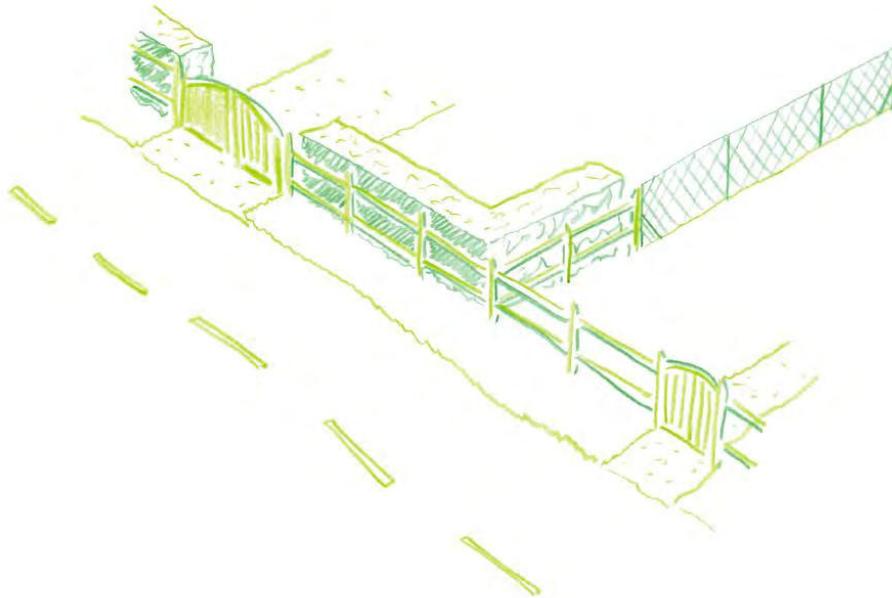
Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRi approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Tout projet de clôture envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

- Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

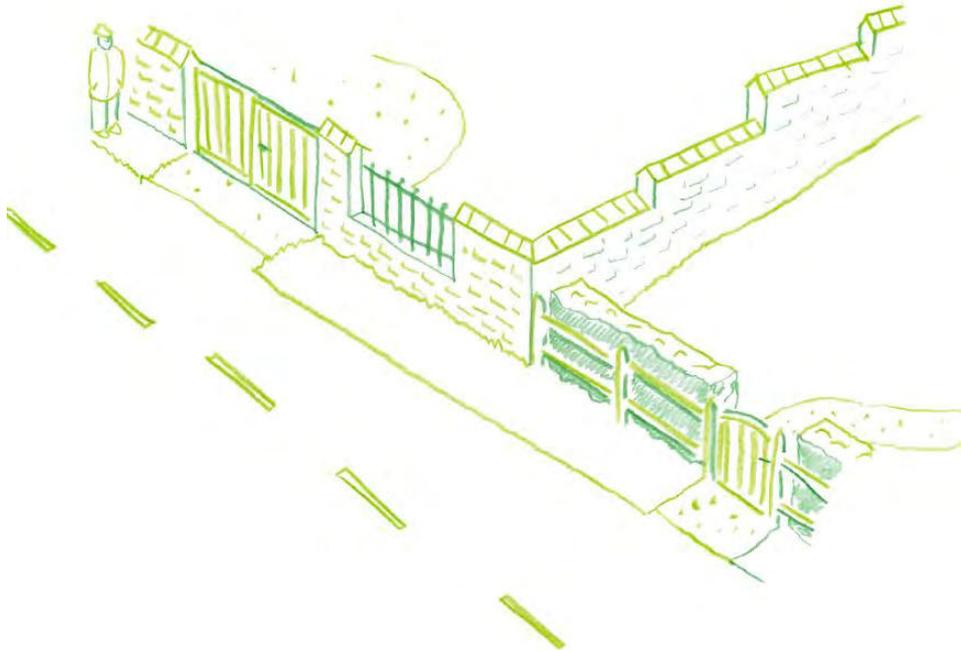
**Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative :**

- la hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (*cf. illustration suivante*). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.



**Hauteur :**

- La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, or mur de soutènement. Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs (cf. illustration suivante).



- Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :
  - 2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,
  - Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,
  - Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,
  - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),
  - Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.,
  - En zones Uza & Uz et en zone U pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt », la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

▪ Les clôtures en limites séparatives

**Hauteur :**

- La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.
- En zones Uza & Uz et en zone U pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt », la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.
- Pour les quartiers avec une identité architecturale forte, les clôtures devront être identiques à l'existant. Cette règle concerne le secteur du Golf sur la commune du Vaudreuil.

**▣ Règles par secteurs**

*Se référer aux plans annexés au présent règlement (Annexe n°7).*

**▪ A dominante « champêtre » :**

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux. Il s'agit soit de villages, de hameaux ou de secteurs de transition entre les villes et le milieu rural.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
  - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les grilles en acier non festonnées.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,

- Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
  - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.  
Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
  - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

■ *A dominante « urbain » :*

Les secteurs dits à dominante « urbain » se caractérisent par une structuration du bâti autour de l'espace public, avec l'implantation d'éléments maçonnés (façades, murs) sur rue.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,

- Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
  - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé), d'une grille festonnée ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les grilles en acier festonnées ou non.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
    - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
    - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
    - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
    - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
    - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
    - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
    - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
    - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
  - Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.  
Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
  - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.
  - En zone U pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt », afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré, d'autres dispositifs pourront être autorisés.

■ A dominante « intermédiaire » :

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
  
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
  - Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
  - Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
  - Les grillages simple torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
  - Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
  - Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
  - Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
  - Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
  - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
  - Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
  
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.  
Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

## ▣ Règles spécifiques

### ▪ *En plus des dispositions précédentes, en zone Up :*

- Les murs et murets en pierre locale, en bauge, ou en briques, seront si possible restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiement sera effectué avec un mortier à base de chaux. Leur hauteur sera harmonisée avec l'existant ;
- Tous murs ou murets traditionnels existants protégés au titre de l'article L.151-19 du CU et liés à des jardins protégés au titre de l'article L.151-23 du CU seront préservés et restaurés ;
- Tout percement dans les murs de clôture devra être dûment justifié Dans le cas de création de nouveaux accès, ceux-ci devront reprendre les mises en œuvre spécifiques des ouvertures avec piliers de portails en pierre locale ou en briques ;
- Les piliers seront en pierre de taille ou en briques ;
- Les dispositifs traditionnels d'évacuation d'eau (barbacane) seront maintenus et entretenus.
- Les portails et grilles traditionnels existants protégés au titre de l'article L.151-19 du CU seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments nouveaux seront d'aspect identique aux précédents ;
- La hauteur du portail ou du portillon sera alignée avec la hauteur de la clôture ou en harmonie avec elle ;
- En cas de bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine, d'autres types de clôtures pourront être autorisés.

### ▪ *Seules règles applicables en zone Uvr*

## **En limites d'emprise publique ou le long des voies :**

- Sont interdits :
  - Les grillages souples ;
  - Les murs pleins, sauf dans des cas particuliers (nuisances liées à une covisibilité ou un bruit). Dans ce cas, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects ;
  - Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, sauf dans le cas de plaques en béton matricé ou imprimé d'aspect bois/brique.
- Pourront être autorisés :
  - Les treillis soudés, éventuellement accompagnés de lames occultantes, dans une hauteur limitée à 1m80 ;
  - Les claustras bois dans les quartiers où les constructions disposant de façades bois (ou aspect bois), dans une hauteur limitée à 1m80 ;
  - Les murs d'une hauteur de 80cm surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage rigide dont la hauteur ne pourra dépasser 1m (soit 1m80 maximum au total).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**En limites séparatives de propriété :**

- Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée :
  - Soit d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
  - Soit d'un muret limité à 0,80 mètre sur le sol naturel et d'une clôture rigide ou une grille n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur totale ;
  - Soit d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées des mêmes matériaux que ceux de la construction principale et ne peuvent être laissés bruts.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

- En zones Uz et Uza :

Pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt », afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré, d'autres dispositifs pourront être autorisés.

En zones Uza et Uz, une haie d'essences locales diversifiées devra être plantée derrière le treillis soudé :

- en cas d'implantation en limite d'emprise publique,
- en cas d'implantation en limite séparative avec un secteur résidentiel.

- Secteurs repérés au titre du R.151-41, 2° du CU :

Nonobstant les dispositions précédentes, dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article R.151-41, 2° du Code de l'urbanisme (secteur du Golf du Vaudreuil), les règles suivantes s'appliquent :

- Les limites des parcelles sur propriétés voisines ou voies de circulation, peuvent ou non être clôturées ; cependant les limites de propriétés doivent être matérialisées par des plantations en ordre dispersé, de densité et d'essences diverses.
- Sont interdits les murs, murets, grillages (dit grillage à poules), clôtures en bois (plein ou ajouré) les treillis soudés.

**Clôtures en limite d'emprise publique :**

Les clôtures sur routes ne sont pas souhaitables. Dans le cas où elles sont indispensables pour des raisons de sécurité, elles seront constituées par des haies vives avec accompagnement ou non de clôtures grillagées de teinte verte à l'arrière desdites haies, d'une hauteur maximum de 0 m 90. Les piquets devront être en bois naturel, et les barrières également en bois.

**Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures mitoyennes sont optionnelles. Dans le cas de clôtures, elles seront obligatoirement établies sur la limite séparative des lots. Elles pourront l'être en grillage ordinaire de teinte verte avec poteaux en bois rond comme plus haut. Leur hauteur ne pourra excéder 0 m 90.

Les clôtures non prévues ci-dessus ne sont pas autorisées.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

#### ▣ Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état. Des percements ponctuels pourront être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du mur et de conserver un intérêt paysager.

#### ▣ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

### STATIONNEMENT

#### ▣ Stationnement des véhicules motorisés

- Le nombre des places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues répondra aux besoins de l'opération. La configuration de ces places devra :
  - Faciliter au maximum leur usage, notamment celles dédiées aux modes doux de déplacement ;
  - Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. A ce titre, des revêtements perméables pourront être imposés.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, à raison d'une place par tranche échue de 40m<sup>2</sup>.</i></li> <li>- <i>Logement collectif :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>1 place par logement minimum</i></li> <li>o <i>0,5 place par logement minimum dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme</i></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></li> </ul> <p><i>Lors de nouveaux logements créés suite à une réhabilitation, les normes de stationnement précédentes s'appliquent, à l'exception des cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>En zone Up, les changements de destination et les créations de surface de planchers, quel que soit le nombre de logements généré ;</i></li> <li>- <i>Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements ;</i></li> <li>- <i>Les changements de destination et les créations de surface de planchers supplémentaires dans un volume existant à vocation de bureaux et de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas s'étendre sur plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i></li> </ul>
<b>Commerces et activités de services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, la superficie maximale dédiée au stationnement des véhicules motorisés se limitera aux deux tiers de la surface de vente déclarée. Cette limitation ne s'applique pas pour les places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques.</i></li> </ul>
<b>Activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour les constructions implantées à moins de 500m d'une station de transport en commun à haut niveau de service : le nombre de places de stationnement est limité à un maximum de 1 place par emploi prévu à l'intérieur de la ou des constructions liées. Cette limitation ne s'applique pas pour les places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques.</i></li> <li>- <i>Pour les autres constructions, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></li> </ul>
<b>Autres destinations</b>	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p> <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>

- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).
- En zone Uz, les espaces mobilisés pour le stationnement devront être optimisés et limités au strict nécessaire pour répondre aux besoins des activités présentes. Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être réduit en tenant compte des possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre les entreprises.

#### ▣ Stationnement des deux-roues non motorisés ou « modes doux »

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.
- En zone Uz, chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place pour 5 emplois prévus à travers le projet.
- Pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, il devra être prévu un ratio minimum de 1 place de stationnement modes doux pour 5 places de stationnement créées pour les véhicules motorisés.
- Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

## 3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ACCES

##### ▣ Règles générales

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Ce type d'entrée pourra même être imposé en cas de risque manifeste pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains. Dans le cas d'une entrée charretière, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics ;
- La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

##### ▣ En zone Uvr uniquement :

À l'exception des opérations supérieures à quatre logements ou équivalent logements, des équipements publics, tout accès privé depuis le réseau primaire est interdit. Les voies suivantes appartiennent au réseau des voies primaires de Val-de-Reuil :

- La route des Lacs,
- La route de Louviers,
- L'avenue des Falaises,
- La route des Sablons,
- La chaussée de Ritterhude,
- La chaussée de la Voie Blanche,
- La chaussée du Parc,
- La chaussée de Léry,
- La chaussée des Berges.

## VOIRIE

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
  - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
  - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;
  - 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.

## 3.2. Equipements

### a) Stockage des déchets

- Tous les projets urbains (nouvelles constructions ou rénovation de l'ancien) doivent tenir compte du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, annexé au dossier de PLUiH (*cf. Document 4q. Annexe n°26*) ;
- Toute opération de logements collectifs devra prévoir la création d'un local d'un minimum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédié au stockage des ordures ménagères, des encombrants, des déchets recyclables et des déchets verts ;
- L'installation de ce type de local devra obligatoirement se faire sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation publique. Un espace de présentation devra être prévu pour chaque logement de manière à ne pas encombrer les trottoirs les jours de collecte.

### 3.3. Desserte par les réseaux

#### a) Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau.

#### b) Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie). Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.
- En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

#### c) Eaux pluviales

- Le pétitionnaire se reportera à l'Annexe n°1 du présent règlement.
- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, ...) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la gestion des eaux de voirie.
- En tout état de cause, les aménagements réalisés à ce titre devront participer au confort d'usage, à la qualité paysagère de l'opération et de son exploitation, conformément aux objectifs énoncés en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage décennal, avant rejet dans le réseau public.

## d) Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## e) Electricité, téléphone, réseaux numériques

### RESEAUX ELECTRIQUES

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### RESEAUX NUMERIQUES

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.