



PLUIH prescrit le 17 décembre 2015,
Arrêté le 20 décembre 2018,
Enquête publique du 20 mai 2019 au 24 juin 2019.
Approuvé le : 28 novembre 2019

Le Président,
Bernard LEROY

3. Règlements écrits et graphiques

3.a Règlement



SOMMAIRE

PREAMBULE	7
1. Lexique.....	7
2. Dispositions générales	17
2.1. Article 1 – Champ d’application du PLUiH	17
2.2. Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations	17
2.3. Article 3 – Division du territoire en zones	20
2.4. Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager..	22
2.5. Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire	25
2.6. Article 6 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation.....	29
2.7. Article 7 – Destination des constructions.....	30
LE REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (U).....	35
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	35
1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	35
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	42
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	43
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	58
3. Equipements, réseaux.....	61
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	61
3.2. Equipements	62
3.3. Desserte par les réseaux.....	62
LE REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (AU)	65
LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)	67
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	67
1.1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	67

1.2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	71
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	74
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	81
3.	Equipements, réseaux	84
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	84
3.2.	Equipements	85
3.3.	Desserte par les réseaux	85
	LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N)	89
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	89
1.1.	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	89
1.2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	94
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	96
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	96
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	99
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	103
3.	Equipements, réseaux	105
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	105
3.2.	Equipements	106
3.3.	Desserte par les réseaux	106
	ANNEXES	109
1.	Annexe 1 : Gestion des eaux pluviales	111
2.	Annexe 2 : Patrimoine bâti	113
2.1.	Introduction	113
2.2.	Les catégories	113
2.3.	Dispositions générales	114
2.4.	Catégorie A : LES ENSEMBLES BÂTIS IDENTITAIRES URBAINS	117
2.5.	Catégorie B : LES BATIMENTS REMARQUABLES	123
2.6.	Catégorie C : LES EDIFICES BATIS SINGULIERS	134
2.7.	Catégorie D LE PATRIMOINE VERNACULAIRE	149

3. Annexe 3 : Liste des emplacements réservés.....	159
4. Annexe 4 : Liste d'essences locales.....	169
5. Annexe 5 : Schéma de gestion des eaux pluviales de La Haye-Malherbe.....	171

Préambule

1. Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain).

Abris pour animaux : Structure d'hébergement pour animaux considérée en tant qu'annexe bâtie.

Acrotère : Élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close. Ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de la destination des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Clôture opaque : mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Constructions : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme.

Les constructions sont des éléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Les Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

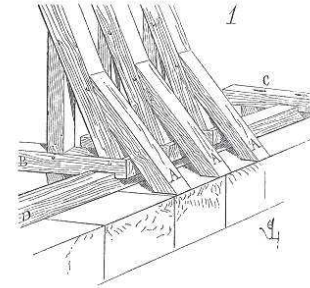
Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, mais également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUiH.

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.



Exemple illustré de coyaux

Coyaux : Le coyau est un terme employé en charpenterie, en architecture et en technologie. Il s'agit d'une pièce en bois qui se fixe au niveau de la partie inférieure d'un chevron et qui déborde sur l'entablement. Placée obliquement, elle permet de diminuer la pente du toit au niveau de l'égout, et ainsi de mieux évacuer les eaux de pluie et de protéger la charpente et les murs de l'humidité. Par extension, le coyau désigne l'ensemble de la toiture où la pente est moins raide.

D.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à son état forestier, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage de la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, création de systèmes de défense incendie (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

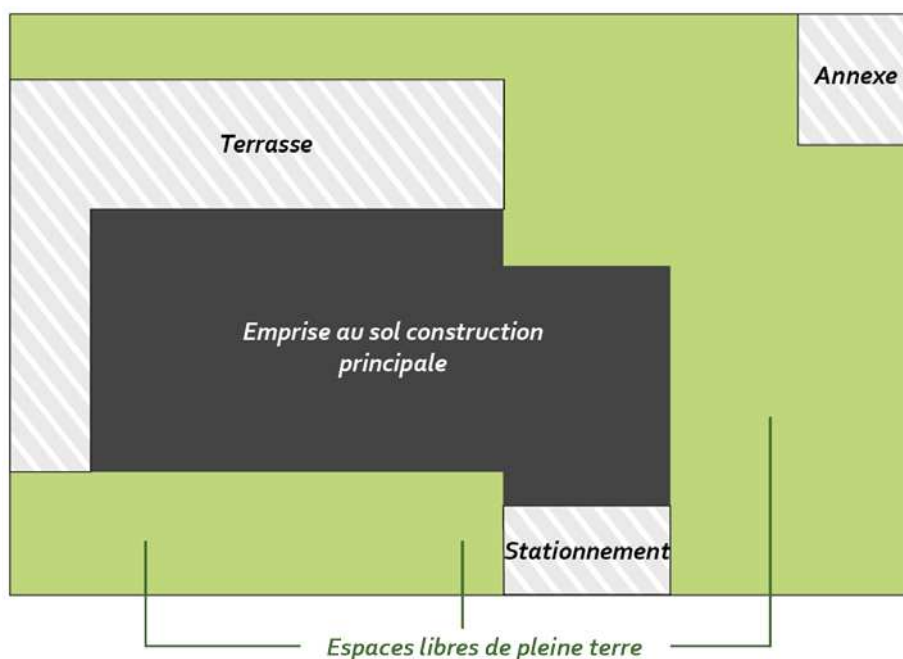
Entrepôt : Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espaces libres de pleine terre : Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins,

pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Schéma illustratif :



Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Action qui vise à rehausser la hauteur du niveau d'un terrain.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension restreinte : Extension dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m².

Extension mesurée : Extension dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache. La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à dépôt de permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, mais également aux constructions légalement réalisées sous le régime d'application du PLUiH.

F.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisins.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur : 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).

I.

Imperméabilisation des sols : Action ayant pour objet de rendre les sols imperméables à l'eau.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour

la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement individuel : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement.

Logements individuels groupés : ensemble constitué d'au moins deux logements individuels dont l'implantation, en mitoyenneté par exemple, permet une densité bâtie plus forte que dans le cas d'un logement individuel seul.

Logement intermédiaire : forme de logement dont les caractéristiques sont à mi-chemin entre l'individuel et le collectif. L'organisation du bâti, à travers sa forme, son implantation et son gabarit, se rapproche de celle du logement en petit collectif. Pour autant, dans le cas d'un logement intermédiaire, l'accès au logement est individualisé et les logements peuvent également s'accompagner d'un espace de jardin privé, lui aussi individualisé.

Logement collectif : Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif, autrement dit un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Matériau composite : assemblage d'au moins deux composants non miscibles (mais ayant une forte capacité de pénétration) dont les propriétés se complètent. Le nouveau matériau ainsi constitué, hétérogène, possède des propriétés que les composants seuls ne possèdent pas.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Mur bahut : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans un bâtiment à deux versants de toiture.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière.

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture : Ensemble des éléments qui composent le toit, comprenant la charpente des combles et la couverture faite généralement d'un lattis recouvert de tuiles, d'ardoises ou d'autres matériaux.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

2. Dispositions générales

2.1. Article 1 – Champ d'application du PLUiH

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal, à l'exception des communes ayant intégré l'Agglomération Seine-Eure au 1^{er} janvier 2019. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain. Le présent s'oppose ainsi à l'application de l'article R.151-21, 3^o du Code de l'urbanisme.

2.2. Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

a) Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLUiH se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLUiH :

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l'article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Les secteurs compris au sein des périmètres applicables aux abords des routes à grande circulation sont présentés en annexe du dossier de PLUiH (cf. Document 4d. Annexe n°13).

- **Article R.111-2** : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».
- **Article R.111-4** : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».
- **Article R.111-5** : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».
- **Article R.111-25** : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »
- **Article R.111-26** : « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.* ».
- **Article R.111-27** : « *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 ».

b) Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUiH :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

c) Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

d) Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

e) Edification ou modification des clôtures

Toute édification ou modification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

f) Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

g) Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordé pour des travaux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

h) Ravalement

Tout ravalement de façade est soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme.

i) Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

2.3. Article 3 – Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de l'Agglomération Seine-Eure organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat. La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUiH, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

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 du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.
 - **Uz** pour les zones à vocation d'activités industrielles ;
 - **Uza** pour les zones à vocation d'activités artisanales ;
 - **Uzir** pour les zones initialement à vocation d'activités économiques et comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.
- La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. Elle est systématiquement et uniquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Seules les zones 2AU ne sont pas couvertes par une OAP.
La zone AU se compose de 5 types de zones :
 - **AU** pour les zones à urbaniser à caractère mixte et à dominante d'habitat ;
 - **AUz** pour les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques ;
 - **AUir** pour les zones à urbaniser comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique ;
 - **AUzir** pour les zones à urbaniser à dominante d'activités économiques et comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique ;
 - **2AU** pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.) et soumise soit à modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 9 ans), soit à révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans) du PLUiH en application de l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme.
 - La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUiH.

En plus de la zone **A**, on y retrouve :

- un secteur **Ah** appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
- un secteur **Ac** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation agricole ;

- un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
 - un secteur **Air** pour les espaces agricoles compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.
- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

En plus de la zone **N**, on y retrouve :

- un secteur **Nh** appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables ;
- un secteur **Nj**, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Ni** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nir** pour les espaces naturels compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

2.4. Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

a) Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (*voir Annexe n°2 du règlement*), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales ;
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie de la construction doit être précédée d'un permis de démolir.

Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions fournies à travers l'Annexe n°2 du présent règlement.

Les éléments archéologiques et historiques présentés en Annexe n°2 du présent règlement du dossier de PLUiH sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite.

Au sein des espaces protégés à travers le PLUiH, des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

b) Protection du cadre naturel

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique doivent recevoir un traitement respectant les prescriptions détaillées ci-après.

Ces éléments se répartissent en plusieurs catégories, repérées au règlement graphique :

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver et à protéger sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PLANTATIONS D'ALIGNEMENT ET TALUS A CONSERVER OU A CREER REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les plantations d'arbres et arbustes, ainsi que les talus repérés sur le plan de zonage et formant alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants.

ESPACES ECOLOGIQUES OU PAYSAGERS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
- La création de nouvelle carrière ou sablière est interdite.
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.

ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

Se reporter à la liste des essences locales, en annexe 4 du présent règlement.

ZONES HUMIDES

La présence d'une zone humide invite à sa préservation. Ainsi, tout projet pouvant porter atteinte, voire dégrader ou détruire le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique pourra être refusé.

En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte.

Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

MARES

Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en dehors des secteurs Ac et Nc, en l'application des principes « Éviter, réduire, Compenser » et qui feront l'objet d'une autorisation d'exploitation :

- Tout comblement est interdit ;
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges ;
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite ;
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante ;
- Les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

SECTEURS SENSIBLES AUTOUR DES MARES

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue, les modes de clôtures devront respecter des dispositions particulières au titre de l'article R.151-43, 8° du Code de l'urbanisme dans les secteurs couverts par un périmètre de sensibilité autour des mares appliqué à travers le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

PROTECTION DE L'OISON ET DE SES BERGES

La rivière de l'Oison et son lit constituent une continuité écologique. En application de l'article R.151-43, 4° du Code de l'urbanisme, tous travaux ou aménagements menés au niveau du lit mineur de la rivière ne devront pas entraver le bon écoulement des eaux, ni constituer d'obstacles aux déplacements de la faune aquatique.

Au titre de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme, aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 15m des berges de l'Oison, comme indiqué à travers le règlement graphique du PLUiH.

2.5. Article 5 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi au règlement graphique, soit à une annexe au PLUiH, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

L'Agglomération Seine-Eure est concernée par :

a) Des risques naturels

- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et de submersion marine ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque d'éboulement de falaises ;
- Un risque minier.

LE RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU ET DE SUBMERSION MARINE

Tout projet 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'Iton Aval approuvé le 10 juillet 2007 et modifié le 30 octobre (annexés au PLUiH), devra respecter les règles édictées par ces plans.

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

Tout projet 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, de 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.

Au titre de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme, aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 15m des berges de l'Oison, comme indiqué à travers le règlement graphique du PLUiH.

LE RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES PHREATIQUES

Tout projet mené sur la commune de La Haye-Malherbe devra respecter les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°5 du règlement*).

LE RISQUE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALE

L'atlas des zones inondables par ruissellement des eaux pluviales figure en annexe du dossier de PLUiH (*cf. Document 4n. Annexe n°23*).

Les axes de ruissellement des eaux pluviales, ainsi que leur périmètre de précaution (10m de part et d'autre de l'axe) sont reportés au règlement graphique (*cf. Document 3e., Plan n°2*).

Tout projet mené sur la commune de La Haye-Malherbe devra respecter les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement (*cf. Annexe n°5 du règlement*).

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités d'exploitation du sol et du sous-sol en secteurs Ac et Nc, en l'application des principes « Eviter, réduire, Compenser » et qui font l'objet d'une autorisation d'exploitation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être prescrite.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

LE RISQUE DE CAVITES SOUTERRAINES

Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines sont indiquées à travers le règlement graphique (*cf. Document 3e., Plan n°2*). La nature des cavités est précisée à travers le *Document 4a. Annexe n°7*.

A l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes. Dans tous les cas, l'extension sera limitée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant. Les changements de destinations sont interdits.

LE RISQUE DE RETRAIT ET DE GONFLEMENT DES ARGILES

Il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (*cf. Document 4a. Annexe n°8*).

LE RISQUE D'ÉBOULEMENT DE FALAISES

Dans les secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises (*cf. Document 40. Annexe n°24*), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles.

b) Des risques technologiques

- Un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) reporté en Annexe du dossier de PLUiH (*Document 41. Annexe n°21*) en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme ;
- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les canalisations de transports de matières dangereuses, dont le plan est reporté en Annexe du dossier de PLUiH en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme ;
- Des sites et sols pollués.

LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

Tout projet mené dans un secteur concerné par l'application du PPRt de Saint-Pierre-lès-Elbeuf (sur les communes de La Haye-Malherbe, Martot, Saint-Cyr-la-Campagne et Saint-Didier-des-Bois) devra respecter les dispositions du règlement du PPRt (*cf. Document 41. Annexe n°21*).

LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- **Article L.511-1** : « *Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.* »
- **Article L.511-2** : « *Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.* »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Pour les établissements ICPE susceptibles de générer des risques et présents sur le territoire intercommunal (*cf. Document 1c. Rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement*), les zones de danger suivantes s'appliquent :

- zone des effets létaux significatifs (Z ELS) : cette zone correspond à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (létaleté de 5 % de la population exposée en limite de zone) ;
- zone des premiers effets létaux (Z PEL) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létaleté de 1 % de la population en limite de zone) ;
- zone des effets irréversibles (Z EI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;
- zone des effets indirects par bris de verres (Z BV) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Au sein de ces zones, dont les périmètres sont précisés en annexe du dossier de PLUiH (*cf. Document 4m. Annexe n°22*), les règles suivantes s'appliquent :

Zone d'effet		Règles d'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z _{EELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z _{PEL}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z _{EI}	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.
	Z _{BV}	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques
Probabilité E	Z _{EELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ;

		<ul style="list-style-type: none"> de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; <p>Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.</p>
	ZPEL	<p>Sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.
	ZEI & ZBV	<p>Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques</p>

LES CANALISATIONS DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La liste des communes concernées par la présence de canalisations de transports de matières dangereuses, ainsi que les distances d'effets génériques à prendre en compte sont affichées en annexe du dossier de PLUiH (*cf. Document 4a. Annexe n°3*) en application des articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme.

LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et joint en annexes du dossier de PLUiH (*cf. Document 4c. Annexe n°12*).

SITES ET SOLS POLLUES

Tout projet envisagé sur un secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme pourra être refusé pour des raisons liées à la pollution du sol et du sous-sol.

2.6. Article 6 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

Ces OAP réglementent à elles seules les secteurs sur lesquels elles s'appliquent, qu'il s'agisse d'une zone urbaine (U) ou d'une zone à urbaniser (AU). Elles respectent ainsi les dispositions de l'article R.151-8 du code de l'Urbanisme et traitent des thématiques suivantes :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

2.7. **Article 7 – Destination des constructions**

a) Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 20 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

b) Présentation détaillée des sous-destinations

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

HABITATION

La sous-destination « logement » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1^o de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4^o de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale
...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences

étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « commerce de gros » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la

permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

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 du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.
- **Uz** pour les zones à vocation d'activités industrielles ;
- **Uza** pour les zones à vocation d'activités artisanales ;
- **Uzir** pour les zones initialement à vocation d'activités économiques et comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini 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
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 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
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	
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 Uza			ZONE Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X			X
Habitation	<i>Logement</i>		X			X	
	<i>Hébergement</i>		X			X	
Commerce et activités de service	<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		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<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
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<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 Uir & Uzir		
		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
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

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 ;
- 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 zones Uir et Uzir, les constructions autorisées doivent être liées directement au projet de développement du barreau de liaison entre l'autoroute A28 et l'autoroute A13 ;
- 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 de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après 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.

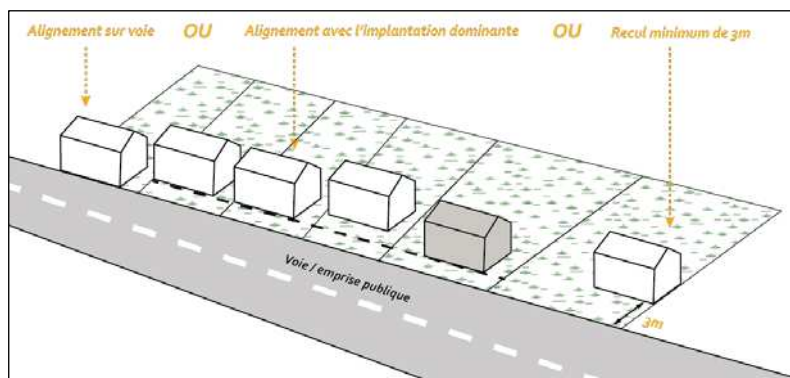
▣ Règles générales

- **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.

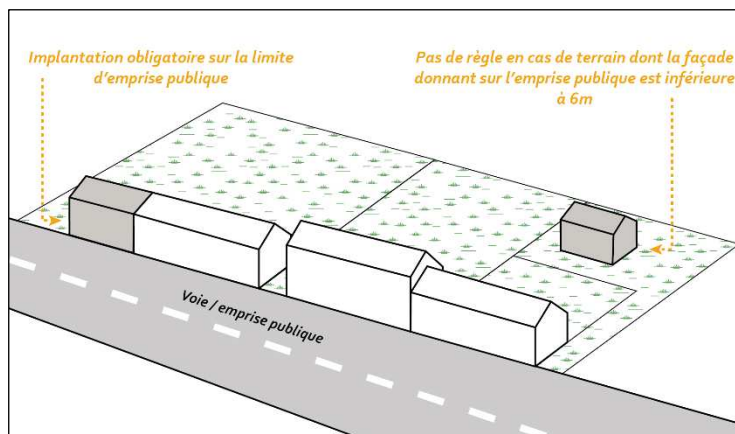
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions annexes des logements (abri de jardin, véranda, etc.).

- **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 :



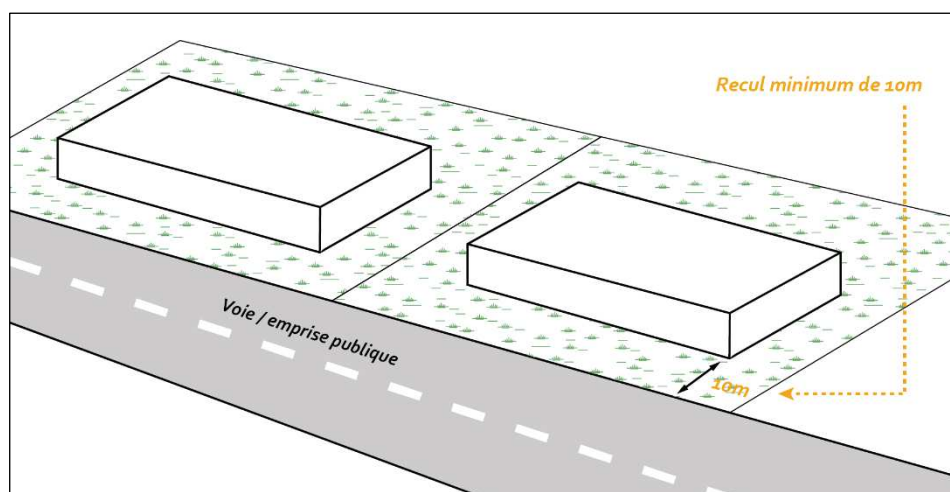
- **En zone Ue :**

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 de déroger à cette règle 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 20m², 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.

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 de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après 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.

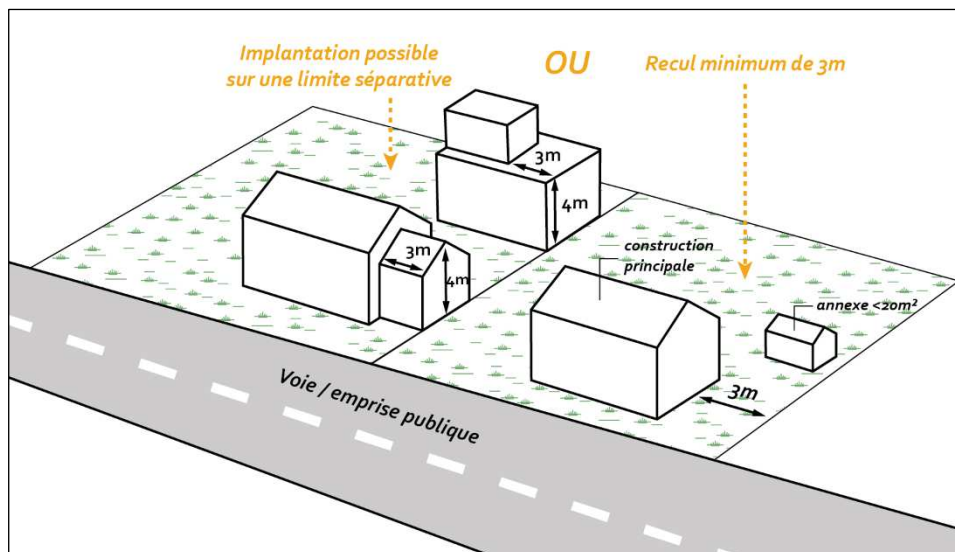
▣ Règles générales

- **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 faitage 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.) ;
- en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite séparative.

Schéma illustratif zones U et Uh :



- **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 m².

- **En zone Ue :**

Aucune disposition n'est imposée.

- **En zones Uza & Uz :**

Aucune disposition n'est imposée.

▣ 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 20m², ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 l'unité foncière.

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°5 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 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 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, il est possible de déroger aux règles générales, 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 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.

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.

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 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.

▣ 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 (moulures, 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. 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'ordonnement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnements 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. Une pente différente pourra être autorisée en cas de contrainte technique particulière et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- 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 implantée sur une limite séparative
 - 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, les toitures plates ne pourront représenter plus de 30% de la surface totale de toiture de la construction.
- 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 1m². 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

- 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.
- 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

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.

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

▪ Sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment ;
- Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, ainsi que les surélévations de murs traditionnels.

▪ Sont autorisés :

- les haies végétales composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage ou barreaudage de couleur verte ou grise et d'une hauteur maximum de 1,60m mesurée à partir du niveau du trottoir ;
- nonobstant les dispositions précédentes, peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent 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 :

- des clôtures composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
 - des 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,
 - des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,60m.
 - les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, dès lors qu'ils sont d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présentent 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 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
- 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.

▣ Les clôtures en limites séparatives de propriété

- La hauteur totale sera limitée à 2 m (hauteur calculée à partir du terrain naturel).
- Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage de couleur verte ou grise. Cette disposition ne s'applique pas en zones Uz et Uza où les clôtures en murs pleins sont autorisées, y compris en limite d'une zone naturelle ou agricole.

▪ Seules règles applicables en zone Uvr

- 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.

▣ 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, les seules clôtures autorisées sont les suivantes :

▪ Secteur Golf du Vaudreuil

Les haies végétales composées d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1m.

▪ Secteur quartier des Tilleuls - Le Vaudreuil

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou de barreaudages à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m.

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 20m² 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 et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum - Logement collectif : <ul style="list-style-type: none"> o 1 place par logement minimum o 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 <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Lors de nouveaux logements créés suite à une réhabilitation, les normes de stationnement précédentes s'appliquent, à l'exception des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - 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 m² de surface de plancher.
Commerces et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m², 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.
Activités des secteurs secondaire et tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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.
Autres destinations	<p>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.</p> <p>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</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 d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il devra être prévu au minimum un ratio de 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies au sein de l'équipement créé.
- Pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m², 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

- 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. Dans ce cas, 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.

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 ;
- 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).

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 m² 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 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.