

□ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UA**

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues, d'une part, des dispositions du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement.

Le caractère de la zone UA

La zone **UA** correspond à la partie la plus dense et mixte dans ses typologies et fonctionnalités. Elle est principalement constituée de logements (de types immeubles et maisons de ville), de locaux et structures dédiés à l'activité, de petits commerces, d'équipements publics et de services.

La zone **UA** comprend un secteur :

- Le secteur **UA a** est composé de commerces et de constructions mixtes (comportant à la fois des commerces et de l'habitat). Les règles de ce secteur diffèrent aux articles UA 6, 7 et 10.

□ **ARTICLE UA.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2 L'ouverture et l'exploitation de toute décharge et des dépôts de toute nature ;
- 3 Les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs, les aires de camping, de caravaning ou de stationnement de caravanes, à l'exclusion de celles afférentes aux chantiers ;
- 4 Les bâtiments à usage agricole ;
- 5 Les parcs d'attractions.

□ **ARTICLE UA.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumis à des conditions particulières :

1. La construction de bâtiments à usage d'entrepôt, à la condition qu'ils ne soient pas source de nuisance, et que leur surface utile soit inférieure à 200 mètres carrés ;
2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à la double condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, telles les boulangeries, les laveries, les drogueries, les chaufferies et installations de climatisation, les parcs de stationnement,
 - Et que leurs installations et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité, la commodité, la salubrité, et le caractère du voisinage ;
3. Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition qu'ils soient en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
4. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 en matière d'isolement acoustique ;
5. Les abris de jardin, à la condition qu'ils soient implantés sur une propriété comportant une maison individuelle.

❑ **ARTICLE UA.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable, publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés, entre autres, au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

À l'exception des opérations supérieures à quatre logements ou équivalent

logements, des équipements publics et du secteur UAa, tout accès privé depuis le réseau primaire est interdit.

Les accès privés doivent être adaptés aux personnes à mobilité réduite.

❑ **ARTICLE UA.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Tout nouveau réseau de distribution doit être réalisé en souterrain. Toutefois, l'implantation d'un nouveau réseau ne pourra être réalisée sous la chaussée d'une route départementale.

En outre, toutes les constructions ou extensions doivent répondre aux obligations suivantes :

L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les eaux usées

Toute construction nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines ou en galerie technique raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation sanitaire départementale et communautaire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un prétraitement, en fonction de leurs caractéristiques.

Les eaux pluviales

Les aménagements spécifiques naturels doivent être privilégiés pour l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Dans le cas où les eaux pluviales ne sont pas retenues par des dispositifs de rétention, du fait d'une impossibilité technique du rejet en milieu naturel ou d'une insuffisance de la capacité d'infiltration, les eaux non infiltrées ou non captées sont écoulées dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur ne doit pas excéder un débit de 1 litre par seconde pour 1000m² imperméabilisés.

Toutes les constructions doivent garantir le captage des eaux de toiture par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux pluviales rejetées dans les collecteurs d'eaux ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuel ; dans le cas de la réalisation d'une toiture-terrasse, un soin particulier doit être apporté afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d'infiltration dans les constructions.

Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale, non soumise à une autorisation ou à une déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une

protection efficace du milieu naturel.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique qui rendrait l'opération impossible, les matériaux de revêtement de sol doivent être absorbants ou drainants, afin de limiter au maximum les rejets des eaux pluviales et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Pour les constructions d'une surface imperméabilisée de plus de 1.500 mètres carrés (voirie et parkings inclus), les eaux pluviales doivent être évacuées selon des prescriptions particulières, notamment :

- L'infiltration à la parcelle ;
- L'écoulement superficiel ;
- Le raccordement au fossé.

Les réseaux divers

Dans le cas d'une impossibilité technique, les conduites peuvent passer sur le domaine public, à la condition d'être correctement protégées des chocs et des intempéries. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique ; les boîtiers doivent être intégrés dans les bâtiments ou dans les murs ou murets de clôture.

Si le pétitionnaire choisit de raccorder la construction de l'installation à un réseau de télévision, il doit le faire sur un réseau collectif.

Les déchets ménagers

Les constructions neuves doivent permettre la collecte mécanisée des ordures ménagères dans le respect du règlement sanitaire départemental et de celui de la Communauté d'Agglomération « Seine-Eure ». Un soin particulier doit être apporté pour dissimuler le plus possible ces dispositifs.

Les conteneurs en attente de collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

❑ **ARTICLE UA.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est sans objet dans la zone **UA**.

❑ **ARTICLE UA.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Sur la voirie primaire

Les voies suivantes appartiennent au réseau des voies primaires (cf. les dispositions générales) dans la zone UA :

- La route des Lacs,

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

Les volumes bas, jusqu'à deux niveaux, peuvent être bâtis en limite d'emprise des voies primaires, si ces volumes ne comportent pas de pièces d'habitation ouvrant sur la façade parallèle à cette 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 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 au minimum au-dessus du sol naturel.

Sur la voirie secondaire

Les volumes bas, jusqu'à deux niveaux, peuvent être bâtis en limite d'emprise des voies secondaires, si ces volumes ne comportent pas de pièces d'habitation ouvrant sur la façade parallèle à cette 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 voie, observent un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les saillies des constructions sur le domaine public des voies secondaires sont autorisées si elles respectent une hauteur libre de 4,50 mètres au minimum au-dessus du sol naturel.

Les dispositions du présent sous-article ne s'appliquent pas au secteur UAa

Sur les 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 2,50 mètres au minimum.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics.

❑ **ARTICLE UA.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'habitat

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 ($D \geq H / 2 \geq 1,20$ mètres).

Les activités

Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments peuvent être implantés :

1 Sur ces limites pour les constructions à usage d'activités, si les conditions suivantes sont remplies :

- Lorsque deux ou plusieurs constructions présentent un projet montrant qu'il s'agit d'un ensemble architectural cohérent,
- Lorsque la réglementation en vigueur en matière de sécurité est respectée (murs coupe-feu, accès des véhicules de secours, etc.),
- Lorsque les murs sont aveugles et ne dépassent pas une hauteur de 10 mètres.

2 A 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 ($D \geq H / 2 \geq 1,20$ mètres).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et au secteur UAa.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface S.H.O.N. inférieure à 20 mètres carrés.

❑ **ARTICLE UA.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE**

La règle

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, elles doivent être implantées avec un recul, mesuré horizontalement de tout point de l'une construction à tout point de l'autre construction, et étant au moins égal à 4,00 mètres.

Les baies principales ne peuvent être masquées par aucune partie d'une construction qui, depuis l'appui d'une de ces baies principales, serait vue sous un

angle supérieur à 45 ° par rapport au plan horizontal.

Les exceptions

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- 1 Aux équipements publics et aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- 2 Aux constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire ;
- 3 Aux édicules techniques nécessaires à l'exploitation d'un parking ;
- 4 Aux abris de jardin, pergolas, et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

Par ailleurs, les bâtiments implantés sur la même parcelle doivent répondre aux règles imposées par la législation en vigueur relative à la salubrité et à la sécurité contre l'incendie.

❑ **ARTICLE UA.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article est sans objet dans la zone **UA**.

❑ **ARTICLE UA.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation individuelle isolée ou groupée

La hauteur maximale absolue d'une construction ou installation nouvelle ne peut excéder **12,00 mètres** au faîtage.

Les autres constructions

La hauteur maximale absolue d'une construction ou installation nouvelle ne peut excéder **21,00 mètres** au faîtage.

En outre, dans le secteur **UA a** :

- La hauteur maximale ne peut excéder **9,00 mètres** au faîtage pour les commerces, **15,00 mètres** au faîtage pour les constructions comportant des commerces au rez-de-chaussée.

❑ ARTICLE UA.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le rappel

Les matériaux et coloris préconisés pour le secteur faisant l'objet de l'opération de renouvellement urbain font l'objet d'une charte jointe en annexe.

Les principes généraux

Une construction ou installation nouvelle doit respecter l'harmonie créée par les constructions existantes sur le site. Elle doit par son implantation, son volume, ou sa teinte, contribuer à créer, maintenir, ou renforcer l'aspect de la rue.

Les façades

- 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 toitures

- 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.

Les clôtures

- Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit mettre en œuvre des matériaux de qualité, aptes à lui donner un aspect correct, à en assurer un entretien facile, et à lui garantir une bonne pérennité.
- Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée :
 - Soit d'un muret limité à 0,80 mètre sur le sol naturel et d'une clôture rigide ou 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 1,80 mètres.
 - Soit de claustras
- 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.

N.B. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

□ **ARTICLE UA.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite et les accès adaptés aux personnes à mobilité réduite doivent être prévus dans les constructions et installations nouvelles.

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies ci-après :

- 1 Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : Une place de stationnement au moins par logement.
- 2 Logements individuels : Une place de stationnement par tranche entamée de 70 mètres carrés de S.H.O.N. avec une place couverte au moins.
- 3 Logements collectifs : Une place de stationnement par tranche entamée de 70

mètres carrés de S.H.O.N. (une au moins par logement) avec une place destinée aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.

- 4 Bureau, activité artisanale, industrie : Une place de stationnement par tranche entamée de 50 mètres carrés de S.H.O.N. avec un minimum d'une place.
- 5 Commerce et entrepôt de moins de 200 mètres carrés de S.H.O.N.: Une place de stationnement par tranche entamée de 50 mètres carrés de S.H.O.N. avec un minimum d'une place.
- 6 Commerce de plus de 200 mètres carrés de S.H.O.N.: Une place de stationnement par tranche entamée de 25 mètres carrés de S.H.O.N. au-delà de 200 mètres carrés de S.H.O.N. avec un complément de 4 places.
- 7 Etablissement d'enseignement primaire : Une place de stationnement par classe au moins.
- 8 Etablissement d'enseignement secondaire : Deux places de stationnement par classe au moins.
- 9 Equipement public : Nombre de places adapté à l'utilisation prévue de l'équipement.

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre des places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre des places de stationnement, la surface totale transformée développée hors œuvre nette, sans déduction des surfaces initiales de plancher.

En outre, dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- 1 La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- 2 L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- 3 La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans.

□ ARTICLE UA.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; Ils comprennent les espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), les

places de stationnement, les espaces verts (tels les pelouses, les jardins), les espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

- Les espaces libres doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès.
- Pour les maisons individuelles isolées ou groupées, les espaces libres doivent représenter au moins 25 % de la surface du terrain.
- Pour les autres constructions, les espaces libres doivent représenter au moins 10 % de la surface du terrain.
- Les espaces verts doivent comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre.
- Les opérations groupées à usage d'habitation doivent affecter au moins 10 mètres carrés par logement à des espaces verts communs ; ces espaces communs doivent comporter un arbre de haute tige ou dix arbustes par tranche de 100 mètres carrés. Une attention particulière doit être portée à l'aménagement de ces espaces communs afin de ne pas compromettre la durabilité des espaces dédiés à la voirie et aux parkings.
- Les aires privées de stationnement à l'air libre de plus de 8 places doivent être arborées et les plantations doivent être composées en harmonie avec les alentours.
- Les haies seront obligatoirement composées d'essences locales

□ **ARTICLE UA.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé dans la zone **UA**.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC des Coteaux figurant sur le document graphique n°2, la SHON globale figure sur le document graphique.