

---

## LE RÈGLEMENT

---

## SOMMAIRE

<b>1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. 2. LE RÈGLEMENT.....</b>	<b>8</b>
2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>UA</i> .....	10
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>UB</i> .....	21
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>UC</i> .....	31
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>UE</i> .....	41
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>UG</i> .....	48
❑ CHAPITRE 1.1.6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>UZ</i> .....	54
2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	71
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>AUA</i> CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS .....	72
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>AUC</i> CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS .....	81
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>AUZ</i> CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS .....	90
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>AU</i> NON-CONSTRUCTIBLE .....	99
2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	103
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>A</i> .....	104
2.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	111
❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE <i>N</i> .....	112
<b>3. 2. LE GLOSSAIRE .....</b>	<b>119</b>

# 1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## □ ARTICLE 1. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU RÈGLEMENT

1) Le présent règlement du P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Val-de-Reuil.

2) Le présent règlement s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.

## □ ARTICLE 2. LE CHAMP D'APPLICATION MATÉRIELLE DU RÈGLEMENT

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Conformément à la jurisprudence, le P.L.U. approuvé est opposable à toutes occupations et utilisations, même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au rapport de présentation du P.L.U. et en cohérence avec les orientations générales du P.A.D.D.

## □ ARTICLE 3. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme, autres que celles définies par le P.L.U. lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et utiliser le sol.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme suivants : L.110,

L.111-1, L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.123-7, L.420-1-4, L.421-1, L.421-1-4, et L.421-5 ;

- 2) Les articles de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme suivants : R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 ;
- 3) Les prescriptions prises au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) de la Boucle de Poses, approuvé le 20 décembre 2002 ;
- 4) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols ;
- 5) La Loi d'Orientation sur la Ville, du 13 Juillet 1991, modifiée par la Loi du 21 janvier 1995, relative à la diversité de l'habitat ;
- 6) La Loi du 13 Décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- 7) La Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 et le décret d'application du 3 juin 1994 ;
- 8) La Loi sur l'Air du 31 Décembre 1996 ;
- 9) a Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
- 10) La loi relative au bruit du 30 décembre 1992 et le décret du 30 mai 1996 ;
- 11) Les lois du 22 juillet 1987, du 2 février 1995, du 3 janvier 1992, le décret du 5 octobre 1995, et les articles L.121-10 et R 111-3 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux plans de surfaces submersibles et aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.N.P.).

Ces règles s'appliquent aux particuliers comme aux personnes morales et droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

En outre, s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

- 1) Les prescriptions des règlements de(s) lotissement(s) approuvé(s), sous réserve de l'application éventuelle de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme ; ces règles s'appliquent concomitamment au P.L.U. ; le ou les lotissement(s) concerné(s) par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe au présent P.L.U. ;
- 2) Les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) de la Boucle de Poses ;
- 3) Les règles de construction (Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- 4) Le règlement sanitaire départemental (Code de la Santé Publique) ;
- 5) Le règlement de la voirie départementale et communale (Code de la Voirie Routière) ;
- 6) La législation sur les installations classées au titre de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;

- 7) Les réglementations propres à l'exercice de certaines activités : Bureaux, débits de boissons, établissements ouverts au public, établissements commerciaux ;
- 8) Le règlement national relatif aux publicités, enseignes, et pré-enseignes ;
- 9) Le Code Forestier, et notamment ses articles relatifs à l'obligation de demande d'une autorisation de défrichement pour tout changement d'affectation d'un espace boisé adossé à un massif forestier de plus de 4 hectares, même si la parcelle n'est pas grevée de la protection espace boisé classé (E.B.C.) figurant au plan de zonage ;
- 10) Le Code Civil.

#### □ **ARTICLE 4. LES PÉRIMÈTRES SPÉCIAUX**

Le présent règlement est complété par les annexes qui indiquent, sur des documents graphiques, conformément aux dispositions de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :

- 1) Les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
- 2) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- 3) La carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) de la Boucle de Poses ;
- 4) Les périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones spéciales d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier.

#### □ **ARTICLE 5. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (L'ARTICLE R.123-4 DU CODE DE L'URBANISME)**

Le Plan Local d'Urbanisme de Val-de-Reuil découpe le territoire communal visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, et zones naturelles et forestières. Ces zones peuvent être indicées et contenir des prescriptions particulières.

##### 1) Les zones urbaines :

- La zone **UA** : Zone urbaine mixte à caractère central et à forte densité, comportant de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services, et des équipements publics ; elle comprend également le secteur **UA a** ;
- La zone **UB** : Zone urbaine assez dense comportant essentiellement de l'habitat sous la forme d'immeubles collectifs et de maisons de ville sur plusieurs niveaux

- La zone **UC** : Zone périphérique composée principalement d'habitat pavillonnaire ;
  - La zone **UE** : Zone urbaine correspondant à des équipements sportifs, culturels, et de loisirs ;
  - La zone **UG** : Zone spécifique correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
  - La zone **UZ** : Zone urbaine dédiée principalement aux activités et aux commerces, ainsi qu'aux services, bureaux, et équipements publics ; la zone UZ comprend le secteur **UZ a**, le sous-secteur **UZ a<sub>1</sub>**, le sous-secteur **UZ a<sub>2</sub>**, le sous secteur **UZa<sub>3</sub>**, le secteur **UZ b**, le secteur **UZ c**, le secteur **UZ d**, le secteur **UZ e**, le sous-secteur **UZ e<sub>1</sub>**, le sous-secteur **UZ e<sub>2</sub>**, le secteur **UZ f**, et le secteur **UZ g** ;
- 2) Les zones à urbaniser ;
- 3) Les zones agricoles ;
- 4) Les zones naturelles et forestières.

□ **ARTICLE 6. LES ADAPTATIONS MINEURES (L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME)**

Comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ».

□ **ARTICLE 7. LE PERMIS DE DÉMOLIR**

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir en tout ou en partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme en application de l'article L.430-1 de ce Code.

□ **ARTICLE 8. LE TYPE DE VOIRIE**

*Le réseau de voirie primaire :*

Sur l'ensemble du territoire communal, la circulation urbaine rapide s'effectue sur un réseau de voies primaires se coupant sensiblement à angle droit pour former une maille rectangulaire d'environ 300 x 400 à 500 mètres.

Ce réseau est raccordé aux voies régionales et à certaines voies secondaires existantes. Il dessert le réseau secondaire qui innerve l'ensemble de la zone urbaine.

Le réseau primaire ne comporte pas d'accès particulier (à l'exception des équipements).

Aucun stationnement n'est autorisé le long des voies sauf pour les urgences ou pour les arrêts de transports en commun, sur des aires réservées à cet usage.

*Le réseau de voirie secondaire :*

Le réseau secondaire, dessiné pour une circulation lente, dessert les parkings, les habitations, l'ensemble des installations urbaines, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies de desserte.

*Le réseau de circulation des piétons :*

La circulation des piétons s'effectue sur un réseau de rues et de places. Elle est séparée de la circulation automobile autre que la desserte rapprochée des bâtiments.

## 2. LE RÈGLEMENT

## ❑ LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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 UB**

La zone **UB** est une zone urbaine de densité moyenne, située de part et d'autre du centre urbain. Son bâti est très hétérogène et principalement composé d'habitations intermédiaires et de logements individuels groupés. Cette zone a une double vocation : d'une part, assurer une transition douce entre le centre très dense et le secteur pavillonnaire plus aéré ; d'autre part, favoriser les échanges entre ces différentes zones.

### ❑ **ARTICLE UB.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 caravanning 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 UB.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.

### **ARTICLE UB.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, ainsi que des équipements publics, tout accès privé depuis le réseau primaire est interdit.

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

### **□ ARTICLE UB.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 1000m<sup>2</sup> 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*

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 UB.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### ❑ **ARTICLE UB.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 **UB** :

- La route des Lacs,
- La route de Louviers,
- La route des Falaises,
- La route des Sablons,
- La route de la Seine,
- La chaussée de la Voie Blanche,
- La chaussée du Parc,
- La chaussée de Léry,
- La chaussée du Village.

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 chaussée.

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.

#### *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.

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

### □ **ARTICLE UB.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 au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 mètres ( $D \geq H / 3 \geq 2$  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 2 mètres ( $D \geq H / 2 \geq 2$  mètres).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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 UB.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 :

- Aux équipements publics et aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- Aux constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire ;
- Aux édifices techniques nécessaires à l'exploitation d'un parking ;
- 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 UB.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

□ **ARTICLE UB.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Les constructions à usage d'habitation individuelle*

La hauteur maximale absolue d'une construction ou installation nouvelle ne peut excéder **9,00 mètres** au faîtage.

*Les constructions groupées à usage d'habitations individuelles*

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

*Les autres constructions (dont les logements collectifs)*

La hauteur maximale absolue d'une construction ou installation nouvelle ne peut excéder **21,00 mètres** au faîtage (hors édicules, locaux techniques ou décoratifs représentant une faible emprise par rapport au bâtiment principal)

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

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

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.

## **3.2. LE GLOSSAIRE**

## **LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS**

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

## **L'ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le domaine public et une propriété privée.

## **LES ANNEXES**

Les annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales.

## **LES BAIES ET LES JOURS**

Une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, un bureau, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, une salle de bains, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

## **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

## **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) exprime le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (cf. l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

## **LES COMBLES**

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

## **L'EMPRISE DES VOIES**

L'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules, est inscrite entre les deux alignements en vis-à-vis.

Elle est donc composée des chaussées, des éventuelles bandes ou pistes cyclables, des trottoirs, des éventuelles bandes de stationnement, et des éventuelles bandes vertes ou boisées.

## **LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Les équipements publics sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général.

Sont des équipements publics :

- 1 Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- 2 Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations internationales, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- 3 Les crèches et les garderies ;
- 4 Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- 5 Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- 6 Les lieux de culte ;
- 7 Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- 8 Les parcs d'expositions ;
- 9 Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- 10 Les établissements pénitentiaires ;
- 11 Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

## **LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE**

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en dessous du sol naturel.

## **LES HAUTEURS**

L'égout est la limite ou la ligne basse d'un pan incliné de couverture, vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

L'acrotère est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- 1 Dans le cas d'une gouttière pendante, la hauteur maximale est fixée à la limite ou à la ligne basse du pan incliné de couverture ;
- 2 Dans le cas d'une gouttière anglaise, d'une gouttière nantaise, ou d'une gouttière havraise, la hauteur maximale est fixée à la limite ou à la ligne basse du plan portant la gouttière ;
- 3 Dans le cas d'un chéneau rampant, la hauteur maximale est fixée au niveau du plan horizontal portant le chéneau ;
- 4 Dans le cas d'un chéneau encaissé, la hauteur maximale est fixée au sommet de la paroi verticale (c'est à dire, de l'acrotère) dissimulant le chéneau ;
- 5 Dans le cas d'un acrotère simple, la hauteur est calée au sommet de l'acrotère.

Le faitage est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application de l'article 10, le faitage est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » (les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes).

## **L'HÉBERGE**

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

## **LES LIMITES SÉPARATIVES**

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- 1 L'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- 2 La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- 3 La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- 4 La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.

## **LE SOL NATUREL**

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le point le plus bas du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

## **LE TERRAIN**

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (personne physique, indivision, personne morale).

