Le règlement de la zone Urbaine (U)

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

- **Ua** pour les secteurs urbains à caractère ancien, à dominante d'habitat et présentant une mixité fonctionnelle (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 ;
- **Ub1** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle sur le secteur de Pont-Audemer ;
- **Ub2** pour les secteurs urbanisés à dominante résidentielle en dehors des secteurs de Pont-Audemer (les 25 communes restantes) ;
- **Uh** pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension raisonnée et limitée ;
- **Uspr** pour le secteur identifié comme Site Patrimonial Remarquable à Pont-Audemer. La délimitation de la zone Uspr reprend le périmètre du SPR ;
- **Ue** pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- **Uz** pour les zones à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales ou commerciales.

I. Destination des constructions, usage 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 conditions doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

Toute règle qui serait contraire à l'application d'un PPRi approuvé ne pourra être appliquée.

En zone Uspr, les demandes d'autorisation du droit des sols devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer (*cf. document 4-A annexe Servitudes d'utilité publique – servitude AC4*).
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.

ZONE Ua

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

ZONE Up

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

ZONE Uspr

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

ZONE Ub1

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub1		
		Autorisation	***Autorisation sous condition***	***Interdiction***
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	*Logement*	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	*Industrie*			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

ZONE Ub2

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub2		
		Autorisation	***Autorisation sous condition***	***Interdiction***
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	*Logement*	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	*Artisanat et commerce de détail*		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	*Industrie*			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

ZONE Uh

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

ZONE Ue

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

ZONE Uz

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

1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités

- En zones **Ua, Up, Uspr, Ub1, Ub2 et Uh**, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des 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 cas de changement pour une destination ou sous-destination autorisée sous condition, l'absence de nuisances pour l'environnement résidentiel devra obligatoirement être réévaluée. Les constructions relevant de la destination « Commerce et activités de services » sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'OAP portant sur la thématique commerciale.
- En zones **Ua et Ub1 et Ub2**, les entrepôts, les commerces de gros et les bâtiments d'artisanat seront autorisés à condition que l'emprise au sol du bâtiment ne dépasse pas 200m² et une hauteur maximale de 7m en tout point du bâtiment ;
- En zone **Uh**, les sous-destinations autorisées sous condition ne doivent pas perturber l'équilibre et le bon fonctionnement de la zone et entraîner des nuisances pour le voisinage et les constructions résidentielles. La vocation principale de ces secteurs est résidentielle.
- En zone **Ue**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ;
- En zone **Uz**, les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone (logement de gardiennage par exemple).
  La sous-destination « exploitation forestière » est autorisée sous condition de contribuer au développement d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces libres de pleine terre à préserver, en **zone Up**, 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 ;
- Au sein du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), reporté au plan de zonage n°1 et applicable sur le centre-ville de Pont-Audemer au titre de l'art. L.151-41 du CU), sont admises l'adaptation, le changement de destination (à condition de respecter le linéaire commercial), la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher.
- L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m²) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge, et non applicable aux extensions de bâtiments existants à l'approbation du PLUi) ;
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial **souple** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en jaune, 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 PLUi ;
- Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial **strict** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en violet, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement, en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou

en annexe de type garage pour les commerces de détails existants à la date d'approbation du PLUi ;

- Sont autorisés les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation à condition de ne pas dépasser une durée maximum de trois mois. Cette condition temporelle ne s'applique pas au sein des aires d'accueil déjà établies à la date d'approbation du PLUi et les aires futures.
- Sont interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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* ».

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé dans les dispositions générales (Article 1) du présent règlement, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Pour l'ensemble des zones Ua, Ub1, Ub2, Up et Uh, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune 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.

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Règles générales

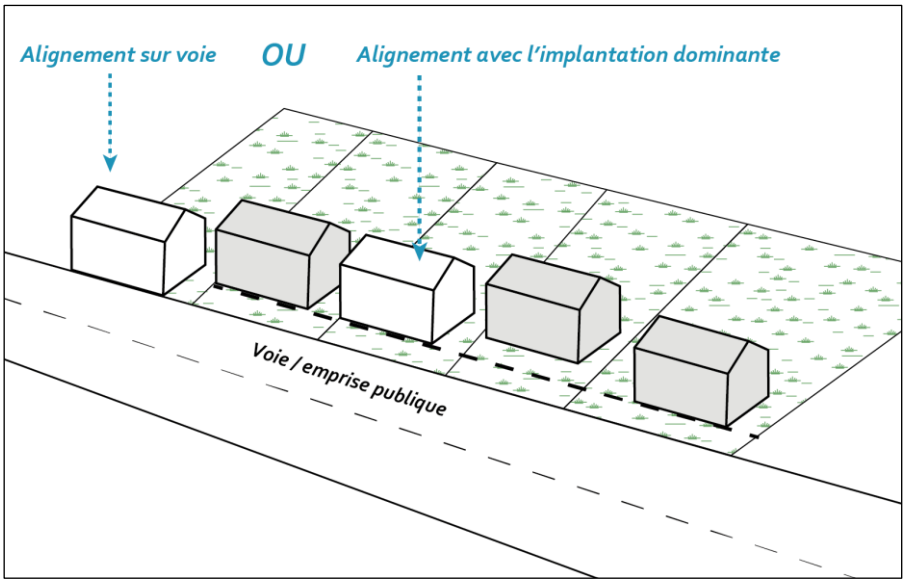
En zones Ua et Up

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.

Lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'emprise publique est inférieure à 6m, une dérogation est admise.

Schéma illustratif zones Ua et Up :

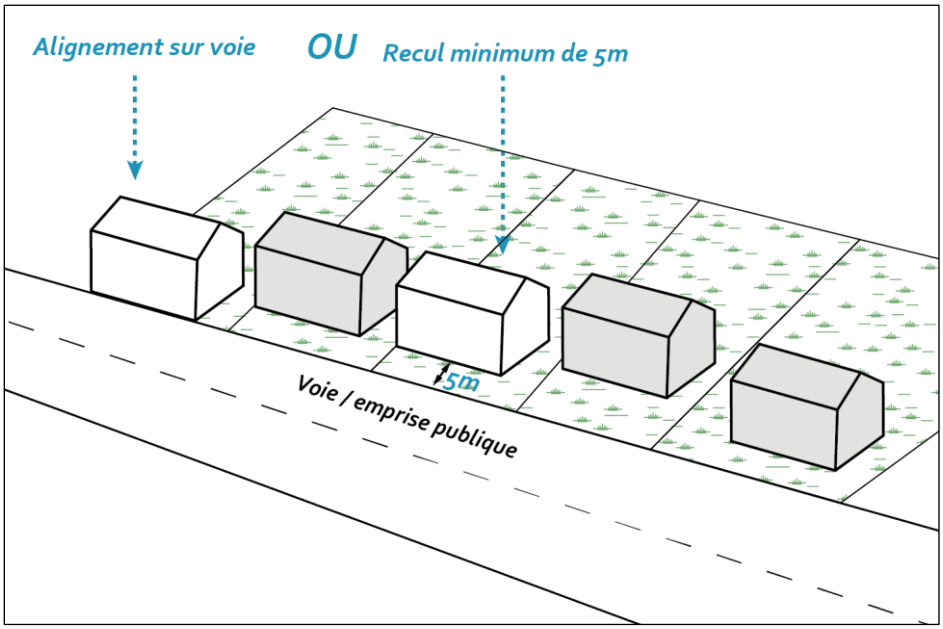


<u>En zone Ub1</u>

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite de voie ou d'emprise publique ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Schéma illustratif zone Ub1 :



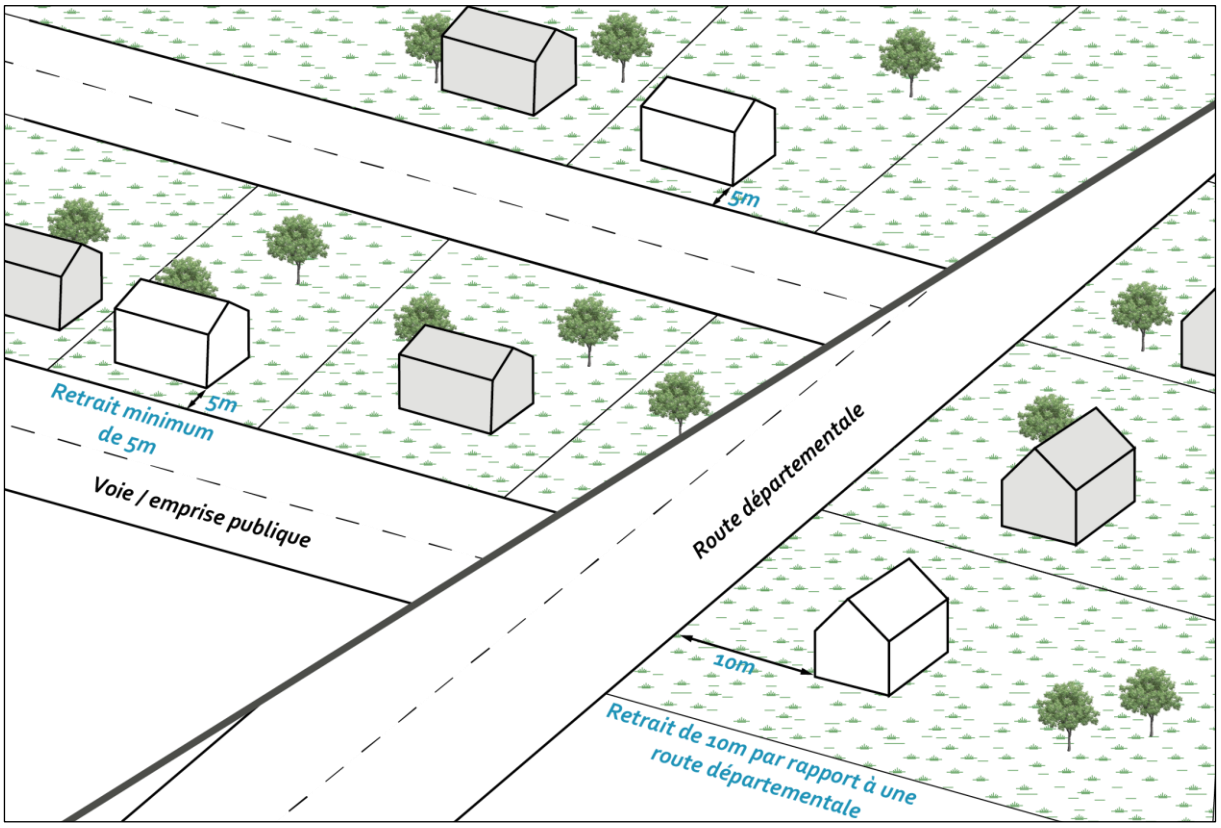
En zones Ub2 et Uh

Les constructions doivent être implantées soit :

- en retrait d'au moins 10m mesurés depuis la limite d'une route départementale ;
- en retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite des autres voies et emprise publique.

Les entrées en charretière avec pans coupés à 45° sont obligatoires avec un recul du portail de 5 mètres minimum.

Schéma illustratif zones Ub2 et Uh :



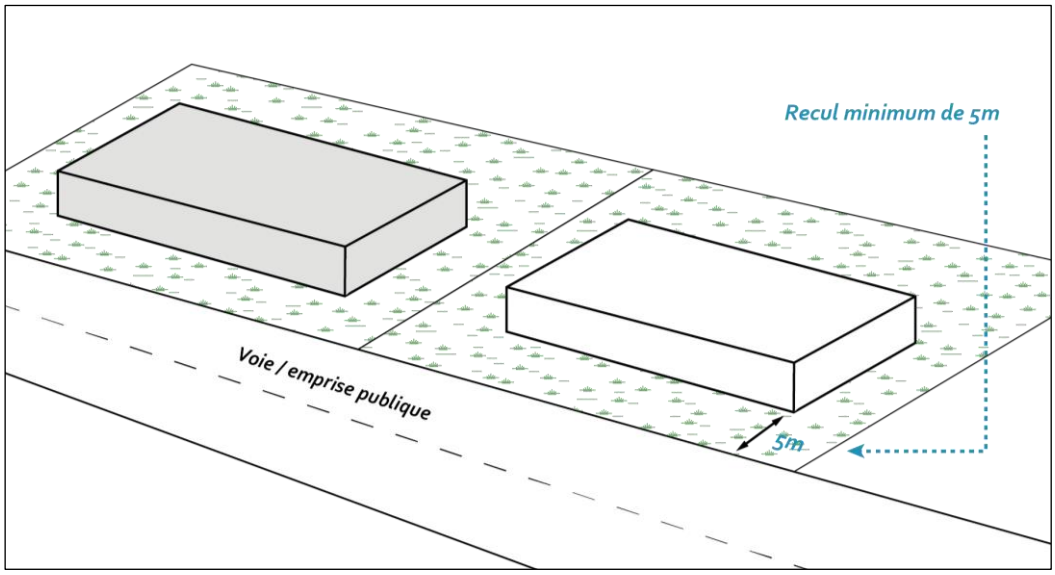
- En zone Ue

Aucune disposition n'est imposée.

- En zone Uz

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ou emprise desservant le projet.

Schéma illustratif zone Uz :



Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones U, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà ;
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ;
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.) ;
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes, sous réserve que la hauteur de l'ouvrage respecte les règles de clôtures définies à travers le présent règlement.

L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

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.

Pour chaque zone, les annexes aux constructions principales pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété ou observer un retrait d'au moins 1m mesuré depuis la limite séparative.

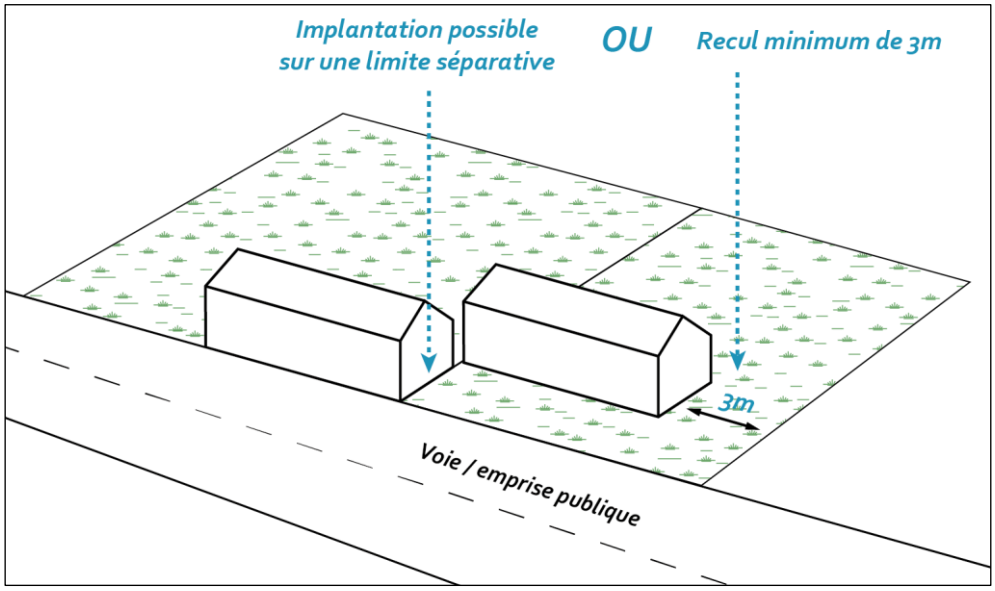
Règles générales

<u>En zone Ua</u>

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative de propriété.

Les constructions peuvent s'implanter sur chaque limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative.

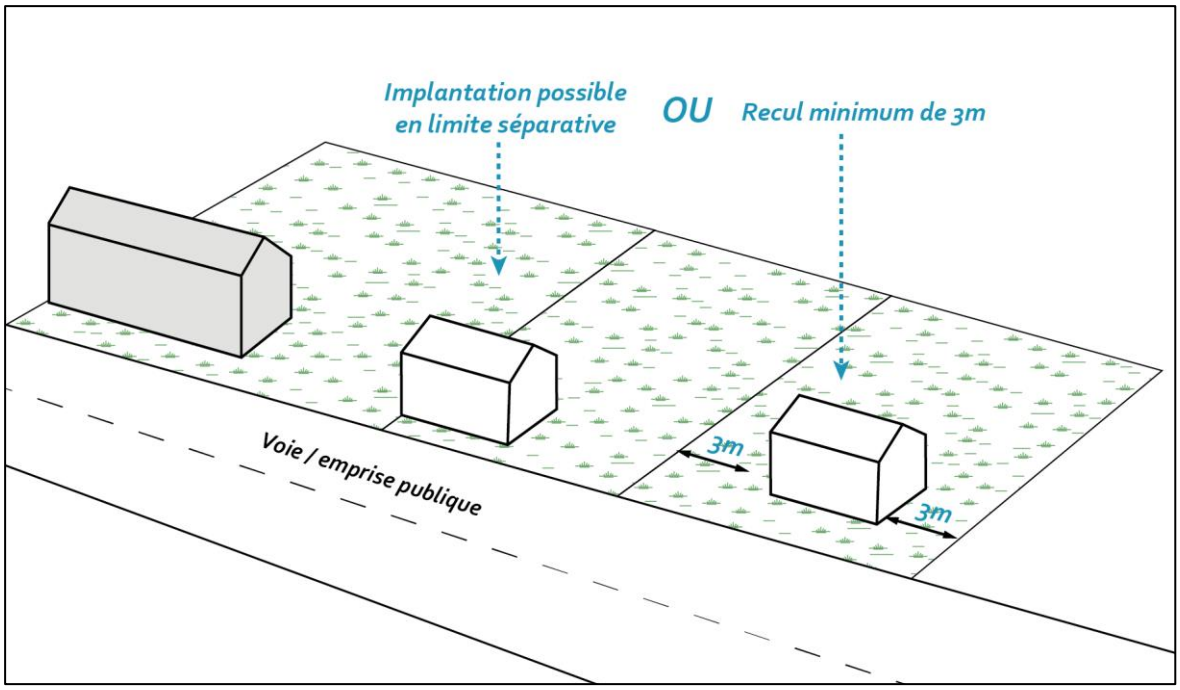
Schéma illustratif zone Ua :



<u>En zone Up :</u>

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative ;
- En limite séparative.



En zone Uspr

Les constructions doivent être implantées en limite séparative. La rupture de continuité pourra être admise seulement en rez-de-chaussée afin de permettre la création de passage donnant accès à l'intérieure de la parcelle (sur rue ou place) ou pour permettre la transparence visuelle (sur canaux).

Les constructions en deuxième rideau peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives. Elles sont autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative.
- Lorsque sont édifiées simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Lorsque leur hauteur n'excède pas 5,5m au faîtage.

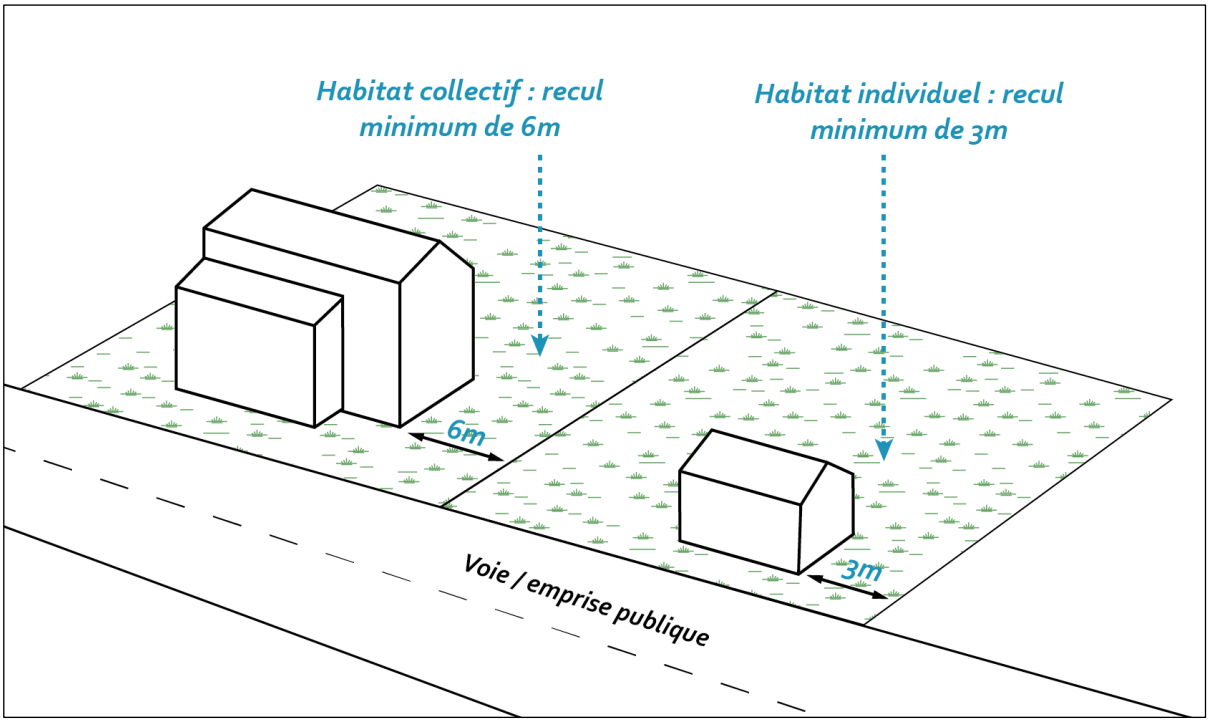
En zone Ub1

En cas de retrait, la distance est mesurée depuis la limite séparative et est déterminée par le gabarit de la construction :

- En cas d'habitat individuel de type pavillonnaire : un retrait minimum de 3m ;
- En cas d'habitat collectif : un retrait minimum de 6m.

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété.

Schéma illustratif zone Ub1 :

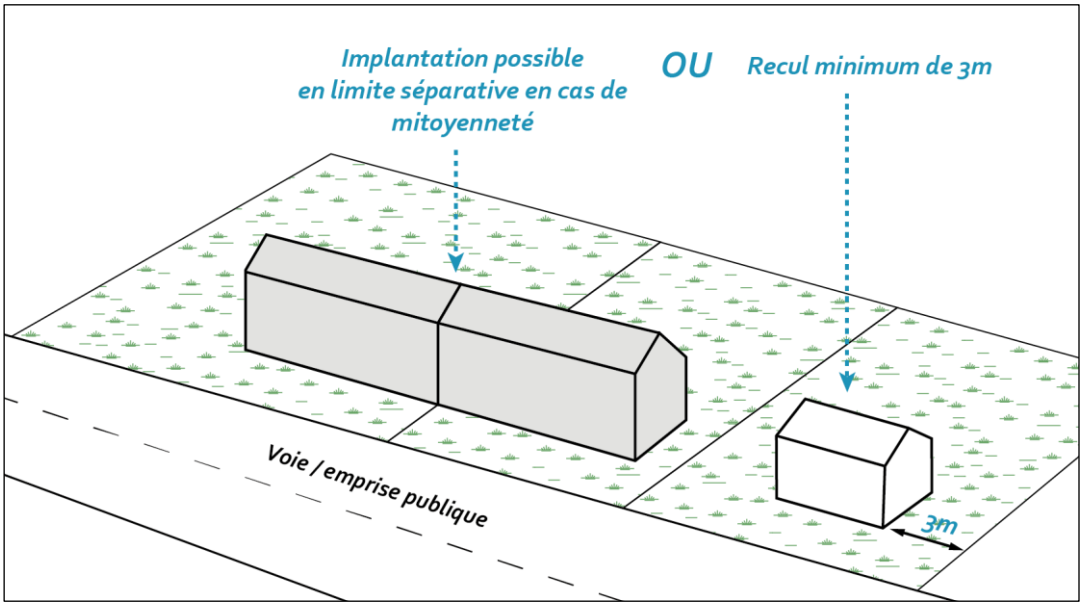


En zones Ub2 et Uh

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait d'au moins 3m mesurés depuis la limite séparative ;
- En limite séparative, uniquement en cas de constructions établies en mitoyenneté avec une construction voisine (existante ou en projet), tout en respectant un principe de volume équivalent.

Schéma illustratif zones Ub2 et Uh :



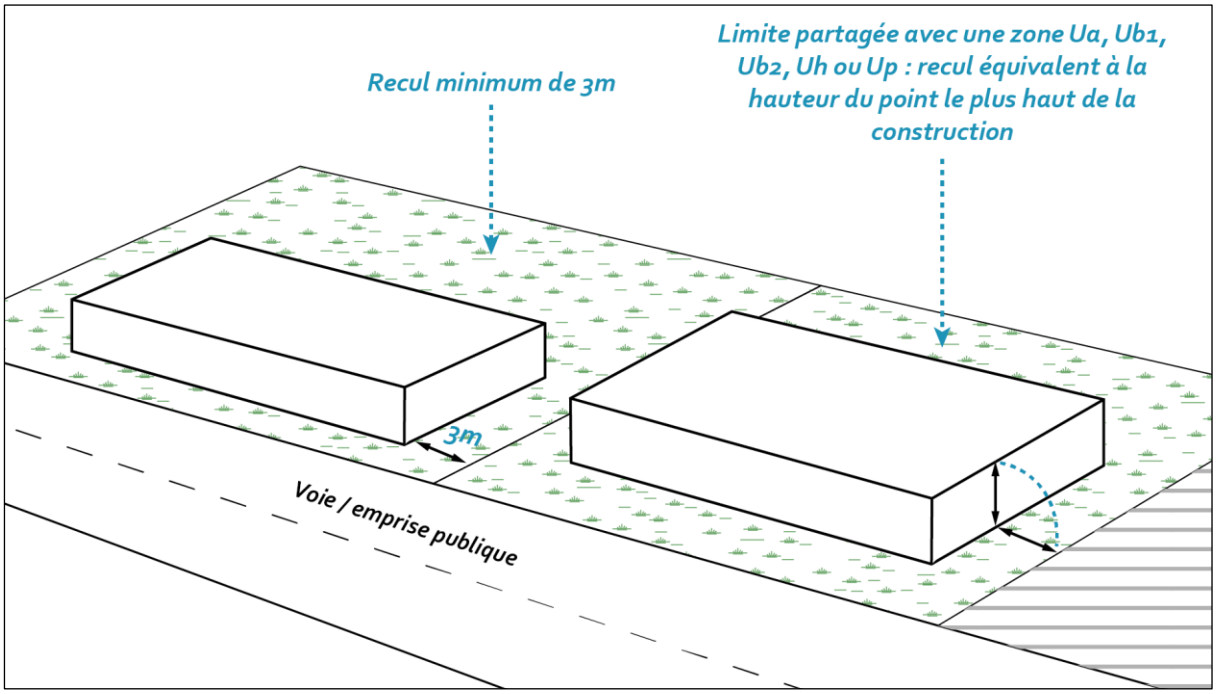
- En zone Ue

Aucune disposition n'est imposée.

- En zone Uz

En cas de limite séparative partagée avec une zone Ua, Ub1, Ub2, Uh ou Up, les constructions devront observer un recul équivalent à la hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment. Dans tous les cas, le recul ne pourra être inférieur à 3m.

Schéma illustratif zone Uz :



Cas particuliers

Pour l'ensemble des zones U, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- en cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- 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.).

Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver

Tout projet doit respecter les dispositions indiquées à travers le plan dédié.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation.

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 une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et atteignant déjà le seuil fixé par la règle générale, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter. Par exemple, en cas d'un maximum de 30% d'emprise au sol à respecter sur un terrain déjà occupé à 30% ou plus par des constructions, il sera possible d'ajuster cette règle à 40% en fonction du projet (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ou construction d'une annexe).

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter aux Annexes n°31 et 32 du PLUi.

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).

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'annexe 1 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 sur le plan dédié.

En cas de toits plats, le projet devra respecter les règles fixées à travers le *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* en termes de gabarits et de volumes des constructions.

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 fixé par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

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.

Règles spécifiques au centre-ville de Pont-Audemer

La hauteur relative à l'égout d'une construction nouvelle par rapport au plus haut des bâtiments existants sera au maximum de 2m en plus ou en moins.

Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à :

- 11,5m pour les façades édifiées en bordures des voies : rue de la République et rue Thiers ;
- 10,5m pour les façades édifiées en bordures des autres voies es espaces publics ;
- 6m pour les façades édifiées en bordure de canaux.

Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, 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.

Pour rappel, des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des Monuments Historiques.

Principes généraux

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 à travers le règlement graphique (cf. Plan n°2). En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

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 constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

Gabarits et volumes

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :

- rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
- d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.

En cas de construction à vocation d'habitat à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation. Cette rupture devra se manifester au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

Façades et ouvertures

Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les imitations hors normandes sont interdites ;
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, celle-ci devra faire l'objet d'un traitement homogène ;
- Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

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 implantées en limite de l'emprise publique.

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

- Les matériaux et leur mise en œuvre devront correspondre à l'expression architecturale locale ;
- L'ordonnancement de la façade devra être en harmonie avec les matériaux utilisés dans la construction et les ordonnancements des bâtiments de qualité proches ;
- Les matériaux composites ou plastiques sont interdits ;
- Toute intervention devra respecter les 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 feront en fonction de l'enduit d'origine : chaux, ciment, plâtre, etc. ;
- La finition de l'enduit sera lissée, brossée 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 enduit à la chaux ou autres, etc.) ;
- 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 ;

  - 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.
- Il faut conserver et restituer la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle : persiennes, demi-persiennes ou volets pleins, parfois différents selon l'étage concerné ;
- Il est demandé la mise en œuvre de menuiseries en bois, ou métalliques si cela correspond à la mise en œuvre d'origine (bâti industriel ou XX°) dans les percements visibles depuis l'espace public. Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, un autre matériau pourra être autorisé sur les façades non visibles de l'espace public ;
- Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) devront être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.

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° (à l'exception des toitures monopentes) hors prolongement de coyaux ;
- 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 dont la toiture est masquée par un acrotère ;
  - pour une construction accolée à une autre construction ;
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Pour les couvertures des constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plate et de teinte sombre. Les tuiles de couleurs claires et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites ;
- Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre peuvent être autorisés ;
- 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 à la date d'approbation du PLUi, les châssis de toit sont autorisés. 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.
- Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisation, ...) doivent être non visibles depuis l'espace public.

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 anti-reflet et disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

Clôtures

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

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) peuvent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures doivent avoir une conception d'ensemble et être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent être en adéquation avec la clôture tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30 cm de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Sauf contraintes techniques liées à mise aux normes pour la sécurité, les murs pleins existants d'intérêt patrimonial seront conservés.

Les clôtures à créer doivent être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions et ne compromettant pas l'unité paysagère de la rue et du quartier.

Les clôtures pourront être végétalisées. Dans ce cas, elles seront constituées d'essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, ...) en référence au guide d'essence végétale (annexé au règlement).

Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales conformément à la liste annexée au PLUi. La haie devra être implantée à une distance minimale de 50 cm par rapport au domaine public. Les plantes exotiques envahissantes sont strictement interdites conformément à la liste annexée à ce document (*annexe 4).*

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux bruts, « brillants », « d'aspect non fini »,
- Les couleurs vives et le blanc pur sur de grande proportion,
- La fausse végétation et les matériaux occultants type bâche.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain dans les cas suivants :

- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ;
- Pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ;
- Pour prendre en compte la topographie du terrain ;
- Pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique et visuelle contre des nuisances liées à la présence d'activités, ou la présence de voiries avec un trafic important, il pourra être dérogé à la hauteur maximale dans la limite de 3 m.
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc...)

Les clôtures en front de rue

Les hauteurs maximales suivantes sont définies en tout point du sol naturel avant travaux.

Sont interdits les murs en plaques béton, canisses et matières plastiques.

En zone Ua

La hauteur maximale est de :

- 2m pour les clôtures végétales ;
- 1,80m pour les autres modes de clôtures employés.

En zone Ub1

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20m. En cas de mur bahut, celui-ci devra être d'une hauteur maximale de 0,90m et sera surmonté d'un dispositif à claire-voie.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Par conséquent, une clôture en mur plein ne pourra pas être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

En zone Ub2

La hauteur maximale est de :

- 2m pour les clôtures végétales ;
- 1,80m pour les autres modes de clôtures employés.

En cas de clôture en mur plein, celle-ci ne devra pas constituer de facteur aggravant le risque d'inondation. Par conséquent, une clôture en mur plein ne pourra pas être implantée dans un sens perpendiculaire au sens d'écoulement, de montée et de retrait des eaux.

En zone Uh

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Une haie végétale. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public ;
- Les clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois…) ;
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

En zone Up

Le caractère historique et l'architecture particulière de la zone Up invite à respecter les règles suivantes :

- 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 ;
- Tout mur ou muret traditionnel existant liés à des jardins protégés sera préservé et restauré ;
- 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 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 ;
- Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants ;
- Les pieds de murs seront traités en revêtement perméable afin d'éviter les remontées d'humidité dans les murs ;
- En cas de mur de plein, l'architecture de la clôture devra comporter des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects ;
- Sont interdits :
    - Les plaques préfabriquées en béton, en matière plastique, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, les grilles aluminium (treillis soudés, etc.) ;
    - Les surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, ainsi que les surélévations de murs traditionnels en parpaings ;
    - La construction de bâtiments sur les murs. Un bâtiment en continuité d'un mur ou en remplacement d'une partie de celui-ci est autorisé ;
    - Le remplacement des systèmes d'évacuation d'eau traditionnels par des tubages plastiques.

En zone Uz

Les clôtures devront être végétales et/ou constituées en grillage et ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 3m. La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 3m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

En zone Ue

Non règlementé.

Cas particuliers

Selon la zone concernée, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :

- un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
- des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit ;
- la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc. ;

Les clôtures en limites séparatives de propriété

Quelle que soit leur composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m mesurés en tout point du sol naturel avant travaux.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone Ue.

En zone Uz, les clôtures ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 3m ou plus en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures en limites de zones A et N

Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune. C'est pourquoi toute clôture implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle devra être végétale. Elle pourra être doublée d'un grillage qui devra être à mailles larges (maillage d'au moins 10x10 cm).

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

Eléments de paysage protégés

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.
  Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 du présent règlement.

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.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 de ce document.
- 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

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti) ;
- 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) ;
- Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de nombre de places de stationnement sont déterminées en fonction de la surface de plancher de la construction concernée.
  Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :
  - Surface de plancher inférieure à 50m² : 1 place.
  - Surface de plancher comprise entre 50 et 100m² : 2 places.
  - Au-delà de 100m² de surface de plancher : 3 places.

- Pour les constructions autres que le logement 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 d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint ;
- En cas de logements collectifs ou de projets d'aménagement d'ensemble, les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Stationnement des véhicules électriques et hybrides

- 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.

Stationnement des deux-roues non motorisés

- Les constructions neuves à vocation d'habitation (à l'exception des logements individuels et de leurs annexes) comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné et adapté pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement suffisant de l'ouvrage.
  Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée.
- 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.

III. 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

Principes généraux

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.

Accès

- 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 ;
- En zones Ub2 et Uh, l'accès sur la voie publique devra obligatoirement se faire à travers une entrée charretière avec pans coupés à 45°, d'une largeur minimum de 5m et perpendiculaire à la voie. Cette entrée devra être mutualisée dès que cela sera possible. Dans les autres zones, dès que cela est possible, l'aménagement d'une entrée charretière est recommandé en suivant les mêmes caractéristiques.
- 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 ;
- La longueur d'un accès particuliers ne peut excéder 50 m mesurés depuis la limite de l'emprise publique ;
- 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).

3.2Equipements

Stockage des déchets

- Toute opération de 4 logements et plus ou toute création 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. La création d'un bac enterré pour le stockage des déchets pourra également être exigée en fonction de l'importance de l'opération ;
- 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.

3.3Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

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) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. 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 règlementation 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 et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- 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.

Eaux pluviales

- 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. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- 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 centennal, avant rejet dans le réseau public.

Défense incendie

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

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Réseaux électriques

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

Réseaux numériques

- 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.