



COMMUNAUTE DE COMMUNES INTER CAUX VEXIN

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MORGNY-LA-POMMERAYE

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27 Juin 2023 approuvant la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de MORGNY-LA-POMMERAYE.

Le Président,

REGLEMENT



Etudes et conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

| | |
|--|-----------|
| Titre I. Dispositions générales..... | 4 |
| Chapitre I. Champ d'application territoriale du plan | 5 |
| Chapitre II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol..... | 5 |
| Chapitre III. Division du territoire en zones | 5 |
| Chapitre IV. Adaptations mineures | 6 |
| Chapitre V. Eléments de paysage à préserver | 6 |
| Chapitre VI. Espaces Boisés Classés..... | 8 |
| Chapitre VII. Ouvrages spécifiques..... | 9 |
| Chapitre VIII. Clôtures | 9 |
| Chapitre IX. Permis de démolir | 9 |
| Chapitre X. Reconstruction d'un bâtiment | 9 |
| Chapitre XI. Nuisances et risques qui s'appliquent au territoire | 9 |
| Chapitre XII. Patrimoine archéologique | 11 |
| | |
| Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines | 13 |
| Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA..... | 14 |
| Chapitre II. Chapitre II : Dispositions applicables à la zone UB | 23 |
| Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UE..... | 32 |
| Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone UH..... | 40 |
| | |
| Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser..... | 49 |
| Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AUb | 50 |
| Chapitre II. Chapitre II : Dispositions applicables à la zone AUe..... | 59 |

| | |
|--|-----------|
| Titre IV. Dispositions applicables à la zone agricole | 67 |
| Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A..... | 68 |
| Titre V. Dispositions applicables à la zone naturelle | 76 |
| Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N | 77 |
| Titre VI. Glossaire | 81 |

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

CHAPITRE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
 - Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R 111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - Article R 111-14 1° et R111-14 2° relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
 - Article R 111-25 relatif au stationnement, notamment lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
 - Article R 111-26 à R-111-29 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

CHAPITRE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme les emplacements réservés.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- UA, UB, UE et UH

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

- AUb et AUe

3. Les zones agricoles dites « zones A »

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

CHAPITRE IV. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions des articles L 131-4, L 131-5, L 131-6, L 131-8, L 152-3 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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites des articles L. 151-2, L. 153-3, L. 151-11, L. 151-45, L. 153-1, L. 153-2, L. 151-46, L. 151-47, L. 15148, L. 153-7, L. 152-9, L. 163-3 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE V. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale, urbaine et écologique :

- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ;
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Les éléments identifiés figurent au règlement graphique.

1. Les éléments du patrimoine bâti

a) Les immeubles

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La démolition des bâtiments est interdite.

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

(a.1) Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, les menuiseries extérieures devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

En cas de propriété divisée en appartements, un modèle devra être défini et suivi par tous les copropriétaires pour conserver l'intégrité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même pour les dispositifs de protection solaire.

(a.2) Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

(a.3) Toitures et couvertures

La création de lucarnes pourra être autorisée dans la mesure où leur proportion et modénature sont en harmonie avec l'architecture de la construction repérée.

Les chevonnages et voligeages apparents seront traités en peinture.

Les souches de cheminée en brique conserveront la brique apparente rejointoyée au mortier à base de chaux. Elles ne seront ni enduites, ni couvertes de zinc.

Tous les ouvrages décoratifs tels que épis de faitage, ornements de faitage en terre cuite, en plomb ou en zinc, ornements de chéneaux sont strictement conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

2. Les éléments de paysage ou patrimoine non-bâti

a) Les espaces du paysage à préserver

Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.

Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation de vergers ou de petits boisements, à les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire.

(a.1) Prescriptions applicables aux espaces du paysage à préserver

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements sont interdits ;
 - Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

- ***Les alignements d'arbres à préserver ou à créer***

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés et confortés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation ou la création d'un alignement sont interdites.

- ***Cheminements ou Circulations douces***

Les chemins pédestres, cheminements, traversés piétonnes ou pistes de randonnées cyclables sont à préserver ou à créer lorsqu'elles ont fait l'objet d'un aménagement et/ou d'un repérage au règlement graphique.

- ***Mares et plans d'eau***

Les mares sont à protéger notamment pour leur intérêt écologique et vise à assurer la protection de la faune et la flore qu'elles abritent et potentiellement remarquables.

(d.1) Prescriptions applicables aux mares et plans d'eau à préserver

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements sont interdits ;
- Les travaux d'assèchement puis de remise en eau, imperméabilisation, remblai ou drainage sont interdits.
- Les aménagements à visée pédagogique sont autorisés dans la mesure où ils ne perturbent pas la faune et la flore du lieu.

CHAPITRE VI. ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L 113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE VII. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE VIII. CLOTURES

En application des dispositions des articles R.421-12, L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

CHAPITRE IX. PERMIS DE DEMOLIR

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE X. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

En application des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

CHAPITRE XI. NUISANCES ET RISQUES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE

1. La commune est concernée par le risque de ruissellement et d'inondation.

a) Zonage de l'aléa inondation

Dans les zones d'expansion des ruissellement, repérées au plan de zonage, sont interdit :

- toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit ;
- les extensions ;
- l'imperméabilisation de plus de 50 % de la surface de la parcelle ;
- les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer davantage de biens et de personnes au risque d'inondation ;
- les sous-sols ;
- les clôtures pleines et leurs reconstructions ;
- la reconstruction d'un bien détruit à plus de 50% par une inondation ;

- les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale ;
- le comblement de mare.

Dans les zones d'expansion des ruissellements, repérées au plan de zonage, sont autorisés :

- les mises aux normes imposées et nécessaires à la survie de l'activité s'il n'existe pas d'autre implantation possible sur le terrain ;
- les ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion des sols ;
- la reconstruction après sinistre à condition que celle-ci ne résulte pas d'inondation ; En cas de reconstruction totale, les caractéristiques du bien sinistré ne devront pas être modifiées (hauteurs, surface...) le seuil de porte, ou « côte plancher », sera rehaussé d'au moins +30 cm par rapport à la cote du terrain naturel (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant). En revanche, cette disposition ne concerne pas les sous-sols. Ceux-ci sont interdits ainsi que leur reconstruction.

Champs d'application

La disposition, interdisant l'imperméabilisation de plus de 50 % de la surface de la parcelle, ne s'applique qu'aux emprises des **zones d'expansion des ruissellements**.

Dispositions dans les zones d'expansion des ruissellements, repérées au plan de zonage,

Les éléments existants du paysage repérés au plan de zonage, jouant un rôle hydraulique, seront conservés, entretenus, et restaurés (mare, haie, talus, fossé.).

b) Gestion des eaux pluviales

Ces dispositions concernent toute nouvelle surface imperméabilisée, tout nouveau projet de construction, d'extension, de réhabilitation, de bâtiments existants ou futurs.

Pour tout projet

- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales est obligatoire ;
- Sur chaque parcelle, la gestion des eaux pluviales doit être cohérente avec la gestion des eaux usées, notamment en termes de capacité d'infiltration des sols ;
 - o La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
 - o Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. En cas d'ouvrage réalisé en remblai, la surverse doit en outre être conçue de manière à protéger l'ouvrage d'un risque de rupture en cas de débordement.

2. La commune est concernée par le risque de cavités

Les dispositions applicables sont issues du Recensement des indices de cavités souterraines en annexe du présent PLU.

Au sein des périmètres de sécurité liés aux cavités souterraines repérées au plan de zonage, les constructions et installations sont interdites. Les établissements recevant du public sont interdits.

Toutefois, dans les espaces concernés par ces périmètres de sécurité, le règlement autorise :

- dans le but d'améliorer le confort des habitations, les annexes de faible emprise, jointive ou non et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes :
 - dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
 - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
 - sous réserve qu'il n'y ait pas d'indice de cavité au droit de la construction ;
- les extensions mesurées des constructions d'activités existantes :
 - dans la limite de 20% de l'emprise au sol,
 - sous réserve qu'il n'y ait pas d'indice de cavité au droit de la construction ;
- les extensions mesurées nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles ;
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques ;
- Les voiries ou ouvrages techniques.

3. La commune est concernée par les risques et nuisances sonores.

Les infrastructures classées pour le bruit relèvent de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ; à ce titre la ligne ferroviaire Rouen/Amiens est classée en catégorie 1.

Ainsi, toutes constructions érigées dans le secteur de nuisance sonore, soit 150 m de part et d'autre de la voie, doivent respecter les normes d'isolement acoustique de façade relative à cette catégorie, repéré au plan de zonage (règlement graphique).

CHAPITRE XII. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique : articles L.523-1, L.523- 4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 a R.523-14 du Code du patrimoine, article L122-1 du Code de l'environnement, article L.322-3-1 du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 - article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Les sites et indices archéologiques sont listés et localisés en annexe du PLU.

TITRE II.
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit du secteur central de la commune avec une mixité de fonctions. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.

Ce secteur UA peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les secteurs couverts par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation devront faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble à suivre obligatoirement, de façon à être aménagés en globalité en suivant les principes définis par l'OAP.

1. ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UA :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles qui ne sont pas liées au service ferroviaire et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides (autres que le bois de chauffage) et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement des caravanes et les installations afférentes sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages...) préalablement à la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

2. ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les installations classées sous réserve que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions ou installations qui soient compatibles avec les habitations.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

3. ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

4. ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantation des constructions principales

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

7. ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2 mètres minimum d'une ou des limites séparatives latérales.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

8. ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglémenté.

9. ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non-réglementé.

10. ARTICLE UA 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités

La hauteur maximale de toute construction et des annexes à destination d'habitation est fixée à 8,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

b) Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions des autres destinations mesurée à l'égout de toiture est fixée à 10,00 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

11. ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a) Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

b) Façades

(b.1) Généralités :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

(b.2) Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans- de-bois, faux marbre.

c) Mur et parement

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

d) Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

e) Les toits

- Les toits à plusieurs pentes sont autorisés, quand la pente des versants est comprise entre 30° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
 - o pour les annexes,
 - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m² d'emprise au sol dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- Les toitures courbes sont autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

f) Les matériaux de couverture

Sont interdits : Matériaux de type précaires, tels que fibro-ondulé, tôle ondulée.

g) Les ouvertures

Sont interdits : Les châssis de toit non encastrés et non intégrées au toit.

h) Les annexes et dépendances

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

i) Les clôtures

(i.1) Généralités :

- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public ne pourra pas dépasser 2,00m. et la hauteur totale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 mètres.
- Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.
- Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle devront respecter le gabarit de la clôture.
- Les clôtures situées dans un axe de ruissellement doivent permettre le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune par des ouvertures ou un maillage de grillage adapté afin de maintenir ou de constituer des corridors écologiques.

(i.2) Sont interdits :

- Les plaques ciments ou bétons,

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche verte brise-vent, par exemple),
- les haies mono spécifiques et/ou résineuses (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

j) Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et du bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

12. ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, sauf pour les logements aidés, une place **aménagée, hors entrée charretière**, par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les logements aidés, il doit être réalisé une place par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

b) Impossibilité de réalisation

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier, pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

c) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

d) Stationnement des 2 roues

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservées aux vélos et adaptées à la fréquentation de l'établissement.

13. ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dispositions générales

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare haie, talus, fossé).
- Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès peuvent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec de préférence les essences locales listées en annexe du PLU.
- Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences différentes.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) Coefficient d'imperméabilisation

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **25%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

Uniquement pour la disposition 2 ci-dessus, une partie des surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée peut être comptées comme surface perméable dans les conditions suivantes :

- 100% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre d'au moins 40 centimètres,
- 50% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre inférieure à 40 centimètres,
- 10% de la surface d'une façade végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable.

14. ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

16. ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit du secteur d'habitat pavillonnaire, de petits collectifs, et des équipements d'intérêt collectif intégrés au tissu qui constitue le bourg de Morgny-la-Pommeraye. Le secteur UB comprend un sous-secteur UBe réservé à l'accueil d'équipements collectifs ou à des services publics sportif et de loisir de plein-air.

=> Ce secteur UB peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les secteurs couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devront faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble à suivre obligatoirement, de façon à être aménagés en globalité en suivant les principes définis par l'OAP.

1. ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UB non compris le sous-secteur UBe :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides autres que le bois de chauffage et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement des caravanes et les installations afférentes sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages.) préalablement à la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

b) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UBe :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 b).

2. ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) *Peuvent être autorisés les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1:*

- Les constructions ou installations qui soient compatibles avec les habitations.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

b) *Sont admises dans le sous-secteur UBe les constructions ou installations fixées ci-après :*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics notamment sportifs et de loisir de plein-air.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

3. ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

a) *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

b) *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

4. ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (.). À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'incapacité du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantation des constructions principales

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

7. ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2 mètres minimum d'une ou des limites séparatives latérales.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

8. ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

9. ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de la parcelle.

10. ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités

La hauteur maximale de toute construction d'habitation et des annexes est fixée à 7,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

b) Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

11. ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a) Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

b) Façades

(b.1) Généralités :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

(b.2) Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans- de-bois, faux marbre...

c) Mur et parement

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

d) Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

e) Les toits

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants comprise entre 30° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
 - o pour les annexes,
 - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m² d'emprise au sol dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

f) Les matériaux de couverture

Sont interdits : Matériaux de type précaires, tels que fibro-ondulé, tôle ondulée.

g) Les annexes et dépendances

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principale.

h) Les clôtures

(h.1) Généralités :

- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public ne pourra pas dépasser 2,00 m,
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00m,
- Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.
- Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle devront respecter le gabarit de la clôture.
- Les clôtures situées dans un axe de ruissellement doivent permettre le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune par des ouvertures ou un maillage de grillage adapté afin de maintenir ou de constituer des corridors écologiques.

(h.2) Sont interdits :

- Les plaques ciments ou bétons,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche verte brise-vent, par exemple),
- les haies mono spécifiques et/ou résineuses (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

i) Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et du bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

12. ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, sauf pour les logements aidés, une place **aménagée, hors entrée charretière**, par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les logements aidés, il doit être réalisé une place par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

b) Impossibilité de réalisation

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier, pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

c) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

d) Stationnement des 2 roues

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservées aux vélos et adaptées à la fréquentation de l'établissement.

13. ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dispositions générales :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare, haie, talus, fossé.).
 - Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
 - Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
 - Les plantations seront réalisées avec de préférence les essences locales listées en annexe du PLU.
 - Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences différentes.
 - La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) En limite de zone agricole ou naturelle et les alignements d'arbres à préserver ou à créer

- Il y a obligation de planter en limite de zone agricole ou naturelle et lorsque des alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.
- Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :
 - o d'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
 - o et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

c) Coefficient d'imperméabilisation

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **25%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

Uniquement pour la disposition 2 ci-dessus, une partie des surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée peut être comptées comme surface perméable dans les conditions suivantes :

- 100% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre d'au moins 40 centimètres,
- 50% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre inférieure à 40 centimètres,
- 10% de la surface d'une façade végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable.

14. ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement. Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

16. ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit du secteur accueillant des équipements de santé et d'action sociale.

1. ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdit toutes les occupations qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

2. ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations fixées ci-après :

- Les constructions à destination d'équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les locaux ou annexes techniques en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).

3. ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

4. ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...). À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'incapacité du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

7. ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

8. ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

9. ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

10. ARTICLE UE 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 8,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

11. ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a) Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

b) Façades

(b.1) Généralités

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

(b.2) Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans- de-bois, faux marbre...

c) Mur et parement

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

d) Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

e) Les toits

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants comprise entre 20° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.

f) Les matériaux de couverture

Sont interdits : Matériaux de type précaires, tels que fibro-ondulé, tôle ondulée.

g) Les annexes et dépendances

Aspect général : Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principale.

h) Les clôtures

(h.1) Généralités :

- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.
- Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle devront respecter le gabarit de la clôture.
- Les clôtures situées dans un axe de ruissellement doivent permettre le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune par des ouvertures ou un maillage de grillage adapté afin de maintenir ou de constituer des corridors écologiques.

(h.2) Sont interdits :

- les plaques ciments ou bétons,
- les clôtures en plaque de béton moulé ajouré ou non,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche verte brise-vent, par exemple),
- les haies mono spécifiques et/ou résineuses (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

i) Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et du bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

12. ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales

Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation.

b) Normes de stationnement

Il sera demandé :

| | |
|-----------|---------------------|
| Personnel | 1 place pour 3 lits |
| Visiteurs | 1 place pour 3 lits |

c) *Traitement des aires de stationnement*

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales adaptées à la santé des résidents.

d) *Stationnement des 2 roues*

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues.

13. ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) *Dispositions générales :*

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare, haie, talus, fossé.).
- Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès doivent être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec de préférence les essences locales adaptées à la santé des résidents et listées en annexe du PLU.
- Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences locales différentes.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) *En limite de zone agricole ou naturelle et les alignements d'arbres à préserver ou à créer*

- Il y a obligation de planter en limite de zone agricole ou naturelle et lorsque des alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.
- Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :
 - o d'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
 - o et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

c) *Coefficient d'imperméabilisation*

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **25%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

Uniquement pour la disposition 2 ci-dessus, une partie des surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée peut être comptées comme surface perméable dans les conditions suivantes :

- 100% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre d'au moins 40 centimètres, 50% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre inférieure à 40 centimètres, 10% de la surface d'une façade végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable.

14. ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

16. ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit des hameaux (anciens villages) qui comprend des constructions de diverses natures, à usage d'habitation, d'équipements, d'activités dont de l'activité agricole. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.

1. ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UH :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides autres que le bois de chauffage et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement des caravanes et les installations afférentes sauf sur les terrains où est implantée la Construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages.) préalablement à la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

2. ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les changements de destination en logement des bâtiments existants identifiés au règlement graphique et à condition qu'il respecte les règles générales d'implantation par rapport aux exploitations existantes.
- L'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30m² de surface plancher et à condition qu'il respecte les règles générales d'implantation et de réciprocité du règlement sanitaire départemental.
- Les annexes d'une surface de plancher inférieure à 14 m².
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

3. ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de desserte, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

4. ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantation de la construction principale à destination d'habitation

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 5 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

b) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

c) *Implantation des constructions à destination d'exploitation agricole*

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

d) *Dispositions particulières*

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

7. ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) *Implantation des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes*

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait d'au moins 5,00 m lorsque la construction est en limite de la zone agricole.

b) *Implantation des constructions à destination d'Exploitation agricole*

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00 m des limites séparatives.

c) *Dispositions particulières*

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

d) *Implantation des annexes*

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

8. ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes doivent être implantées à 20,00 m maximum de la construction principale.

9. ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

a) Emprise au sol des nouvelles constructions

L'emprise au sol autorisée pour toutes les constructions ne peut excéder **8%** de l'unité foncière.

b) Dispositions particulières

Les constructions existantes sont autorisées à dépasser le coefficient d'emprise dans la limite des dispositions relatives à l'article UH-2.

10. ARTICLE UH 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités

(a.1) Pour les constructions à usage d'habitation et de leurs annexes :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

(a.2) Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 m, mesurée au faîtage à partir du terrain naturel.

b) Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

11. ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a) Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

b) Façades

(b.1) Généralités :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

(b.2) Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans- de-bois, faux marbre.

c) Mur et parement

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

d) Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

e) Les toits

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants comprise entre 30° et 45°.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
 - o pour les annexes,
 - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m² d'emprise au sol, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante,
 - o pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

f) Les matériaux de couverture

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdits : Les matériaux de type précaires, tels que :

- fibro-ondulé,
- tôle ondulée,
- bardeau bitumé,
- plastique.

g) Les annexes et dépendances

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principale.

h) Les clôtures

(h.1) Généralités :

- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public ne pourra pas dépasser 2,00 m.
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00m.
- Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle (en préservant une place de stationnement aménagé en extérieur). Ils devront respecter le gabarit de la clôture.
- Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera

de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.

- Les clôtures situées dans un axe de ruissellement doivent permettre le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune par des ouvertures ou un maillage de grillage adapté afin de maintenir ou de constituer des corridors écologiques.

(h.2) Sont interdits :

- les plaques ciments ou bétons,
- les clôtures en plaque de béton moulé ajouré ou non,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche verte brise-vent, par exemple),
- les haies monospécifiques et/ou résineuses (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

i) Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et du bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

12. ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques et hors entrées charretières, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, deux places aménagées par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole le stationnement devra être adapté à l'activité, à sa fréquentation.

b) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

c) Stationnement des 2 roues

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions.

13. ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dispositions générales :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare, haie, talus, fossé.).
- Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec les essences locales listées en annexe du PLU.
- Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences différentes.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) En limite de zone agricole ou naturelle et les alignements d'arbres à préserver ou à créer

- Il y a obligation de planter en limite de zone agricole ou naturelle et lorsque des alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.
- Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :
 - o d'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
 - o et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

c) Coefficient d'imperméabilisation

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **50%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **50%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

Uniquement pour la disposition 2 ci-dessus, une partie des surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée peut être comptées comme surface perméable dans les conditions suivantes :

- 100% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre d'au moins 40 centimètres,
- 50% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre inférieure à 40 centimètres,
- 10% de la surface d'une façade végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable.

14. ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE UH 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

16. ARTICLE UH 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III.
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone AUb correspond au secteur à caractère agricole ou naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble à suivre obligatoirement, de façon à être aménagé en globalité.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

1. ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone AUb :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides (autres que le bois de chauffage) et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement des caravanes et les installations afférentes sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages.) préalablement à la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

2. ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, peuvent être autorisés les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone et des interdictions énumérées à l'article 1 et sous réserve des conditions fixées ci-après :

- qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

3. ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

4. ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...). À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantation des constructions principales

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

7. ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait de 2 mètres minimum d'une ou des limites séparatives.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

8. ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

9. ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments sur la parcelle ou sur l'unité foncière ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

10. ARTICLE AUB 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

a) Généralités

La hauteur maximale de toute construction d'habitation et des annexes est fixée à 7,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

b) Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

11. ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a) Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

b) Façades

(b.1) Généralités :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

(b.2) Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans- de-bois, faux marbre...

c) Mur et parement

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

d) Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

e) Les toits

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants comprise entre 30° et 45°
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
 - o pour les annexes,
 - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m² d'emprise au sol dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- Les toitures courbes sont autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

f) Les matériaux de couvertures :

Sont interdits : Matériaux de type précaires, tels que fibro-ondulé, tôle ondulée.

g) Les annexes et dépendances

Aspect général :

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principale.

h) Les clôtures

(h.1) Généralités :

- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public ne pourra pas dépasser 2,00m,
- La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00m,
- Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.
- Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle (en préservant une place de stationnement non close). Ils devront respecter le gabarit de la clôture.
- Les clôtures situées dans un axe de ruissellement doivent permettre le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune par des ouvertures ou un maillage de grillage adapté afin de maintenir ou de constituer des corridors écologiques.

(h.2) Sont interdits :

- les plaques ciments ou bétons,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche verte brise-vent, par exemple),
- les haies mono spécifiques et/ou résineuses (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

i) Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et du bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

12. ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, une place aménagée, hors entrée charretière, par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les logements aidés, il doit être réalisé une place par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

b) Impossibilité de réalisation

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier, pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

c) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

d) Stationnement des 2 roues

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservées aux vélos et adaptées à la fréquentation de l'établissement.

13. ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dispositions générales :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare, haie, talus, fossé).
- Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec les essences locales de préférence listées en annexe du PLU.
- Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences différentes.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) En limite de zone agricole ou naturelle et les alignements d'arbres à préserver ou à créer

- Il y a obligation de planter en limite de zone agricole ou naturelle et lorsque des alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.
- Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :
 - o d'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
 - o et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

c) Coefficient d'imperméabilisation

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **25%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

Uniquement pour la disposition 2 ci-dessus, une partie des surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée peut être comptées comme surface perméable dans les conditions suivantes :

- 100% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre d'au moins 40 centimètres,
- 50% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre inférieure à 40 centimètres,
- 10% de la surface d'une façade végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable.

14. ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE AUb 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

16. ARTICLE AUb 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II. CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone AUe correspond au secteur à caractère agricole ou naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone AUe ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les constructions et installations à destination d'équipement de santé et d'action sociale ainsi qu'à usage de logement ou d'hébergement en lien avec un équipement de santé et d'action sociale ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1. ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdit toutes les occupations qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

2. ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, peuvent être autorisées les constructions ou installations fixées ci-après :

- Les constructions à destination d'équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les locaux ou annexes techniques en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

3. ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

4. ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...). À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantation des constructions principales

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

b) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

7. ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

b) Implantation des annexes

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

8. ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglémenté.

9. ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

10. ARTICLE AUe 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 8,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

11. ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a) Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

b) Façades

(b.1) Généralités :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

(b.2) Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre.

c) Mur et parement

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

d) Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

e) Les toits

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants est comprise entre 20° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
 - o pour les annexes,
 - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m² d'emprise au sol dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

f) Les matériaux de couverture

Sont interdits : Matériaux de type précaires, tels que fibro-ondulé, tôle ondulée.

g) Les annexes et dépendances

Aspect général : Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonies avec la construction principale.

h) Les clôtures

(h.1) Généralités :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00m.
- Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle devront respecter le gabarit de la clôture.
- Les clôtures situées dans un axe de ruissellement doivent permettre le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune par des ouvertures ou un maillage de grillage adapté afin de maintenir ou de constituer des corridors écologiques.

(h.2) Sont interdits :

- les plaques ciments ou bétons,
- les clôtures en plaque de béton moulé ajouré ou non,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche verte brise-vent, par exemple),
- les haies mono spécifiques et/ou résineuses (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

i) Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et du bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

12. ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

a) Dispositions générales

Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation.

b) Normes de stationnement

Il sera demandé :

| | |
|-----------|---------------------|
| Personnel | 1 place pour 3 lits |
| Visiteurs | 1 place pour 3 lits |

c) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales adaptées à la santé des résidents.

d) Stationnement des 2 roues

Il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues.

13. ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dispositions générales :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare, haie, talus, fossé.).
- Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès être aménagées en jardin d'agrément ou en potager, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.

- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec de préférence les essences locales adaptées à la santé des résidents et listées en annexe du PLU.
- Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences locales différentes.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) *En limite de zone agricole ou naturelle et les alignements d'arbres à préserver ou à créer*

- Il y a obligation de planter en limite de zone agricole ou naturelle et lorsque des alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.
- Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :
 - o d'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
 - o et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

c) *Coefficient d'imperméabilisation*

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **25%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

Uniquement pour la disposition 2 ci-dessus, une partie des surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée peut être comptées comme surface perméable dans les conditions suivantes :

- 100% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre d'au moins 40 centimètres,
- 50% la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable si l'épaisseur de la terre inférieure à 40 centimètres,
- 10% de la surface d'une façade végétalisée peut être comptabilisée comme surface perméable.

14. ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE AUe 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

16. ARTICLE AUe 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE IV.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

=> La zone A peut comprendre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les secteurs couverts par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation devront faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble à suivre obligatoirement, de façon à être aménagés en globalité en suivant les principes définis par l'OAP.

1. ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 et Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

2. ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations fixées ci-après à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

a) *Les constructions et installation liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Les bâtiments proprement dits (élevage, stockage), leurs annexes (silos, salle de traite, fumière, fosse à lisier, etc.), les installations liées à l'agriculture (transformation, vente directe à la ferme...).
- Le logement des exploitants agricoles qui doit être justifié au regard d'une réelle activité et d'une présence continue nécessaire sur le site d'exploitation (l'autorisation n'est pas liée à leur statut d'agriculteur). En conséquence :
 - Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites ;
 - Le logement de l'exploitant fait partie intégrante de l'outil de travail agricole : il doit être lié physiquement à l'exploitation par une implantation à moins de

- 100 m des bâtiments du corps de ferme ; il n'est donc pas détachable des bâtiments d'exploitation ;
 - Si cette proximité n'est pas possible, l'habitation admise en zone agricole devra être contiguë aux zones urbanisées ;
 - En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
 - La réhabilitation des bâtiments existants sera privilégiée pour réaliser un nouveau logement ou l'installation d'une activité autorisée directement liée aux activités d'exploitation agricole.
 - Les constructions et les installations d'activités : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être directement liées aux activités d'exploitation agricole.
 - Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
 - Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
 - Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b) *Les autres constructions et installations soumises à conditions particulières***
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
 - Les annexes des constructions d'habitation à condition que l'emprise au sol de l'annexe soit inférieure à 14m² et que l'annexe se situe à une distance de 20 m maximum de la construction principale.
 - Les changements de destination en logement des bâtiments existants identifiés au règlement graphique et à condition qu'il respecte les règles générales d'implantation par rapport aux exploitations existantes.

3. ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article du code civil 682, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

4. ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de

servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...). À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées soit en retrait d'au moins 10,00 m des voies communales soit en retrait d'au moins 15,00 m des voies départementales.

b) Dispositions particulières

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

7. ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions et installations agricoles doivent respecter une marge d'isolement de 100 m par rapport aux limites des zones UA, UB, UE, AUb, AUe.

Les extensions ne devront pas contribuer à réduire la marge d'isolement existante par rapport aux limites des zones UA, UB, UE, AUb, AUe.

Les autres constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

8. ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes d'habitation doivent être implantées à 20,00 m maximum de la construction principale.

9. ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

10. ARTICLE A 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

c) Généralités

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15,00 m**, mesurée au faîtage à partir du terrain naturel.

d) Dispositions particulières

La hauteur maximale de toute construction d'habitation est fixée à 7,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes d'habitation est fixée à 4,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

11. ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

a) Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

b) Façades

(b.1) Généralités :

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- les dimensions et la composition des façades,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

(b.2) Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings,
- les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre...

c) Mur et parement

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

d) Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

e) Les toits

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants est comprise entre 30° et 45°, excepté pour les bâtiments agricoles dont la pente des versant pourra être comprise en 8° et 45°.
- Les toits-terrasses peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées pour les annexes et les petites extensions et pourront avoir une pente inférieure à 30°.

f) Les clôtures

(f.1) Généralités :

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.

Les clôtures situées dans un axe de ruissellement doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Les clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune par des ouvertures ou un maillage de grillage adapté afin de maintenir ou de constituer des corridors écologiques.

(f.2) Sont interdits :

- Les plaques ciments ou bétons,
- Les clôtures en plaque de béton moulé ajouré ou non,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings.
- Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche verte brise-vent, par exemple),
- Les haies mono spécifiques et/ou résineuses (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception du charme.

g) Les locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et du bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.

12. ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

13. ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dispositions générales :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare, haie, talus, fossé.).
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec de préférence les essences locales listées en annexe du PLU.
- Les haies arbustives devront être variées et composées d'essences locales.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à 75%.

c) Les alignements d'arbres à préserver ou à créer

- Il y a obligation de planter lorsque des alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.
- Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :
 - o d'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
 - o et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

14. ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Toutefois, ils devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Les constructions nouvelles, les extensions ou les réhabilitations prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

16. ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE V.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE NATURELLE

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

1. ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les types d'occupations et utilisations du sol sauf ceux visés à l'article 2 ;
- Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement des caravanes et les installations afférentes sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

2. ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie..) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

3. ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisins.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4. ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif du SIEPA du Crevon et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

b) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

c) Assainissement Eaux usées

(c.1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...). À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(c.2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées uniquement en cas d'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

d) Assainissement Eaux pluviales

Il est nécessaire de se conformer aux prescriptions de l'article XI du titre 1 « Dispositions générales » pour la gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, il est interdit le mélange des eaux usées avec les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

e) *Autres réseaux*

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, communications numériques, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

5. ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

6. ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) *Implantation des constructions*

La construction principale devra s'implanter soit en retrait d'au moins 5,00 m des voies communales, soit en retrait d'au moins 15,00 m des voies départementales.

b) *Dispositions particulières*

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

7. ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

8. ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglémenté.

9. ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

10. ARTICLE N 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

11. ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

12. ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

13. ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Dispositions générales :

- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.
- Les éléments existants du paysage jouant un rôle hydraulique, seront conservés ou remplacés (mare, haie, talus, fossé).
- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec de préférence les essences locales listées en annexe du PLU.
- Les haies arbustives devront être variées et composées d'essences locales.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

b) Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à 75%.

c) Les alignements d'arbres à préserver ou à créer

- Il y a obligation de planter lorsque des alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.
- Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :
 - o d'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
 - o et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

14. ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

15. ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

16. ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.

**TITRE VI.
GLOSSAIRE**

Annexe

Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés ou non de la construction principale constituant des dépendances, jointifs ou non à la dite construction et implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines...et ne visant pas la création de logements supplémentaires.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins, reliant la construction à la voie de desserte.

Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Arbre de haute tige

Il possède une couronne située à une hauteur au moins égale à 1,80 m.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés. Les clôtures sont soumises à déclaration. Ne constituent pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles.

Démolition

Il y a démolition, dès lors que les structures porteuses d'origine sont détruites à proportion d'au moins 30 %.

Égout de toit

C'est la ligne définie par l'intersection entre la face extérieure du mur gouttereau (celui qui porte la gouttière) et le plan défini par le rampant du toit.

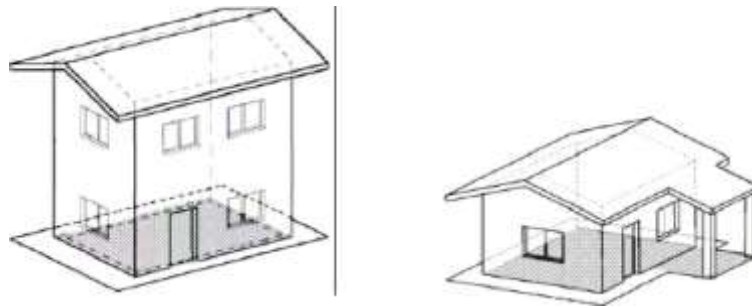
Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants :

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris), débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

- Ne constituent pas de l'emprise au sol :
- aire de stationnement extérieure non couverte,
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil,
- les bassins de rétention pluviale.



Extensions

Il s'agit d'une augmentation de la surface et ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction, voire des deux.

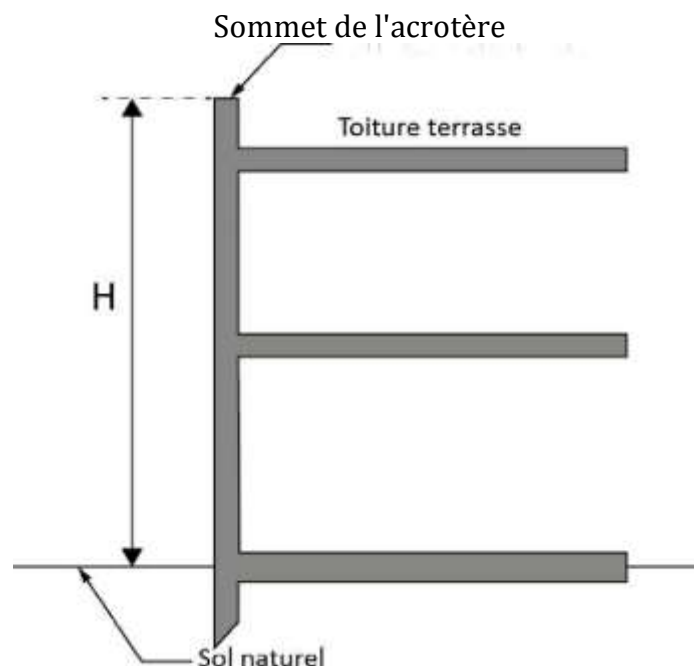
Fâitage

Le fâitage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

Hauteur à l'égout du toit

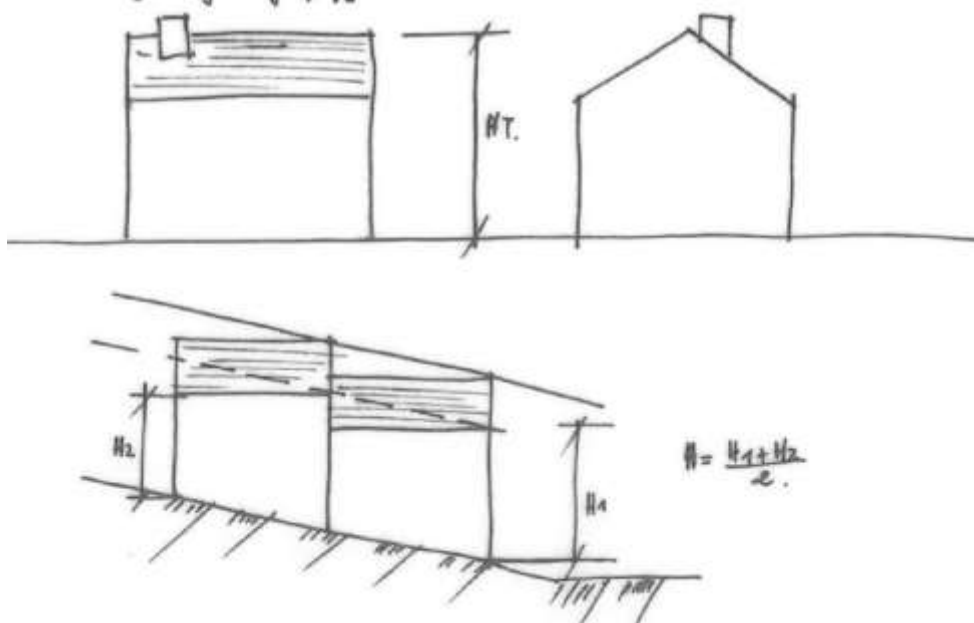
Distance entre le terrain naturel et le point de jonction du mur gouttereau avec la sous face du toit y compris isolation.

Distance entre le sol naturel et le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Lorsque le terrain est en pente la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



Hauteur totale

La hauteur est la distance entre le sol naturel et le faîtage de la toiture
Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



Limite séparative

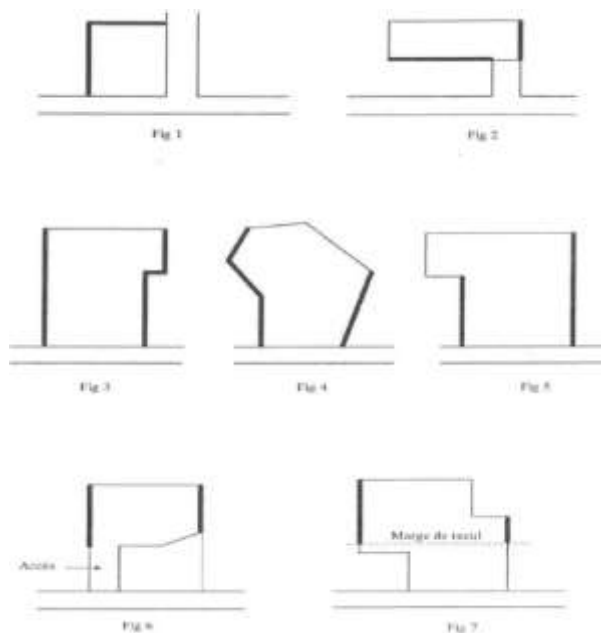
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Sont considérées comme limite latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain soit en ligne droite (fig1 et2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3et4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5). Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès largeur de façade insuffisante marge de recul etc..) les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

Exemple dans les figures ci-contre :

Les limites latérales figurent en gras



Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme de ce comble.

Pleine terre

Terrain présentant une surface composée de terre végétale d'une profondeur de 0,80 m minimum ne comportant aucun aménagement en surface.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'applique le règlement.

Stationnement

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante :

- - 2,50 m de large sur 5,00 m de long par place
- - ou 25 m² par place accès compris

Surface de plancher :

Elle est égale à la Surface de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation (hauteur inférieure à 1,80 m) ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Superficie du terrain :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière, déduction faite de :

- 1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé,
- 2°) les surfaces comprises dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, prévu au PLU,
- 3°) les surfaces constituant une voie privée.

La parcelle

Terrain figurant sur le titre propriété, la parcelle est identifiée par un numéro et est rattachée à une section cadastrale.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui est la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage etc..).

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.