

Rue du Moulin, Rue des Meuniers, Rue des Peupliers

Parcelle cadastrée en section D n° 88

Résidence "....."

# Permis d'aménager

Règlement écrit

Vu et annexé au PA du 19/07/2021

Pascal SAGOT  
Maire de  
MORGNY LA POMMERAYE



*[Handwritten signature]*

REÇU LE  
28 JUN 2021  
URBANISME



Assiette du permis d'aménager

**Maître d'ouvrage**  
**TAM**  
terres à maisons

**Maître d'œuvre**  
**AGÉOSE**  
GÉOMÈTRES EXPERTS

**Maître d'œuvre**  
**SODEREF**  
Agence Normandie

**Maître d'œuvre**  
**&COTONE ING&NIERIE**

**Maître d'œuvre**  
**Atelier XV**  
architectes

**TERRES A MAISONS NORMANDIE**  
Espace Leader  
Rue Gustave EIFFEL  
76230 BOIS GUILLAUME  
☎ 02.32.19.69.69

**AGÉOSE**  
Géomètre-expert  
Voie du Futur  
BP222  
27103 VAL DE REUIL CEDEX  
☎ 02.32.40.05.13  
@ contact@ageose.fr

**SODEREF**  
Rue Karl Heinz Bringer  
27950 SAINT MARCEL  
☎ 02.32.71.01.09  
☎ 02.32.51.18.32

**&COTONE ING&NIERIE**  
8 Rue du Docteur Surray  
76600 - LE HAVRE  
☎ 02.76.32.85.21  
☎ 08.11.38.29.63

INDICE	MODIFICATIONS	Date
	ÉDITION INITIALE	11/01/2021
	MODIFICATION DU PROJET SUITE REUNION AVEC LES ELUS	22/02/2021
	MODIFICATION DU PROJET SUITE DEMANDE DES ELUS	08/03/2021
	MODIFICATION SUITE DEMANDE DE PIECES	08/04/2021
	MODIFICATION SUITE DEMANDE DE PIECES	08/04/2021
F	MODIFICATION SUITE DEMANDE DE PIECES	02/06/2021

Dossier n°200726 200726.dwg

NOTA Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC50)  
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

*Le présent règlement complète et précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone AUb du PLU de la Commune de Morgny-la-Pommeraye, ainsi que celles figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de « l'Epine ».*

*Le projet comporte 34 lots destinés à la construction*

*Le lot n°1 est destiné à un projet de 8 à 10 logements aidés, locatifs et en accession.*

*Les lots 26 à 29 sont destinés à un petit programme de maisons jumelées.*

*Les lots 2 à 25 et 30 à 34 à de l'habitat mono familial.*

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol :**

En complément des règles en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle, sauf pour le lot n°1 qui est destiné à la construction de logements aidés.
- Le lot 1 est destiné à un projet de 8 à 10 logements aidés, locatifs et en accession. Ce lot devra comprendre une programmation diversifiée comprenant un minimum de 4 logements de type T1, T2 ou T2 bis.
- L'exercice des professions libérales ou de services ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises, est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Seules les enseignes discrètes et intégrées à la construction ou à la clôture affichant l'activité exercée sont permises, à l'exclusion de tout signe publicitaire quel que soit sa forme. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.
- Il est interdit de construire des sous-sols dédiés au stationnement des voitures.

### **Article 2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

En complément des règles en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle à l'exception du lot 1, une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 m de largeur : elle constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement et elle devra rester non close depuis l'espace public.  
L'emplacement de ces entrées est précisé sur le règlement graphique, document PA 10.2.
- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des plateformes d'entrées privatives sera réglée pour un écoulement des eaux sur le domaine privé.

### **Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :**

En complément des règles en vigueur :

- Assainissement /eaux usées :

L'aménageur réalisera une boîte de branchement EU/EV

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

- Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être traitées à la parcelle. Une étude hydraulique est annexée au dossier de permis d'aménager et sera transmise à chaque acquéreur. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages. Ces dispositifs de stockage privés disposeront d'un trop plein pour que les eaux excédentaires rejoignent le collecteur de la voirie ou les espaces verts.

Pour les lots 1, 9, 20 à 25, 30 à 34 Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement décennal. Des filières de gestion à la parcelle (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs, devront être créées. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse). Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de 50 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.

L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est autorisé et même encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées. L'habillage en éléments de bois à claire-voie est une solution pour les rendre moins visibles.

#### **Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2, qui précise les zones d'implantation.

#### **Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2.

#### **Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:**

Il n'est pas fixé de règle complémentaire à celles en vigueur.

#### **Article 7 – Emprise au sol des constructions :**

Il n'est pas fixé de règle complémentaire à celles en vigueur. (50% maximum de la surface de la parcelle)

**Article 8 – Hauteur des constructions :**

En complément des règles en vigueur :

- Pour le lot<sup>n</sup>1, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Soit une hauteur maximale des constructions exprimée en niveau de R+1+C.
- Pour les autres lots, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout et à 6 mètres à l'acrotère. Soit R+1 maximum
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faitage et à 3.20m à l'acrotère, sauf en cas de garage double isolé, dont l'égout de toiture sera limité à 2,70 m et dont la hauteur de faitage sera le résultat de l'application des pentes obligatoires de toiture.
- Les sous-sols sont interdits.
- La cote des rez-de-chaussée des constructions devra être supérieure de 0,3 m minimum par rapport à l'altimétrie du terrain naturel.

**Article 9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En complément des règles en vigueur, les constructions devront respecter les préconisations suivantes:

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée.

- **9.1 Toitures :**

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45 ° (par rapport à l'horizontale).

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au règlement graphique, document PA 10.a.

Les couvertures seront en ardoises, ou en tuiles noires et mates avec un aspect d'au moins 20 unités au m<sup>2</sup>. Les tuiles béton sont interdites. Le zinc est accepté.

D'autres matériaux comme le vitrage, le bac aluminium laqué de teinte foncé, sont permis pour les petites extensions de type vérandas.

Les toitures de type 4 pentes sont interdites.

Les toitures terrasses ne sont permises que dans la mesure où elles s'intègrent bien et que leurs emprises ne dépassent pas 40 % de l'emprise totale de la construction.

Les toitures mono-pentes ne sont autorisées que dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 40 ° :

- Pour les annexes
- Pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m<sup>2</sup> dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

Le volume des annexes jointives à la construction principale pourront avoir des pentes inférieures à 40° dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

Il est demandé des débords de toit d'au moins 25 cm, sauf en limite séparative privative, dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade, et dans le cas de verrière ou partie de verrière.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine, d'autres dispositions de toiture et de matériaux de couverture pourront être envisagés.

- 9.2 Façades et menuiseries :

Les constructions en ossature bois avec des parements en bois sont autorisées et même encouragées.

Le coloris de clin devra être soit de la teinte naturelle du bois (teinte qui grisera inévitablement avec le temps), soit de teinte : gris, gris-beige, gris-bleuté, gris-brun, gris-vert, ou noir.

Le clin en PVC est interdit.

La brique est également encouragée pour l'animation de tout ou parties de façade. Cette brique sera exclusivement de format 6/11/22 et choisie soit dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge à rouge brun, soit de teintes : gris, gris-beige, brun, ou noir.

Les enduits de maçonnerie resteront dans les teintes beiges, gris-beiges, grèges, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre. (ocre-brun, ocre-jaune,...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour éventuellement souligner des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

On évitera autant que possible les pignons aveugles. Dans le cas de pignon aveugle autre qu'un pignon disposé en mitoyenneté, un habillage en clin ou une différenciation d'enduit de teinte soutenue, sera alors exigé sur la pointe du pignon.

Sauf dans le cas d'une recherche architecturale spécifique sur les percements et les ouvertures, le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, en dehors de la porte de garage.

- 9.3 Dispositifs de production d'énergie :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, sont autorisés et encouragés dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet.

Les châssis des capteurs solaires doivent être regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet, et intégrés dans le plan de toiture.

- 9.4 Antennes, pompes à chaleur, climatisation,... :

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible. Un caisson ou un petit enclos de bois à claire-voie devra être mise en œuvre autour des échangeurs de PAC lorsque ceux-ci pourront être vus depuis l'espace public.

- 9.5 Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue. Ils pourront être implantés à 2 m des limites.

Les abris de jardin ne dépasseront pas 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 3,50 m par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

Ils devront s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures).

S'ils ne reprennent pas les codes constructifs de la maison, seuls les abris de jardin en bois sont autorisés. Dans ce cas ils devront être de teinte noire, ou de la même teinte que la maison.

Les toitures devront être de teinte noire, en mono ou bi-pente, avec au moins 25° de pente.

L'implantation d'un abri de jardin est soumise à une «déclaration préalable» et doit faire l'objet d'un dépôt de dossier en mairie.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 15 m<sup>2</sup>

- 9.6 Clôtures :

**Les clôtures sur emprises publiques / rues, cheminements et espaces verts :**

Les clôtures donnant sur l'espace public sont obligatoires et doivent être intégrées au dossier de permis de construire.

Elles sont exclusivement constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une clôture grillagée implantée à **80 cm à l'intérieur de la limite** de l'emprise privée. Cette clôture grillagée sera à mailles ou à treillis, de teinte vert foncé ou gris anthracite à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Les haies seront composées d'au moins 3 végétaux choisis parmi les essences suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, Photinia, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus,... (Voir liste en annexe).

Pour des raisons d'homogénéité dans la palette végétale souhaitée, le **photinia** devra représenter 50 % des plans mis en œuvre pour réaliser les **haies sur rues**.

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

La hauteur de l'ensemble haie + clôtures n'excèdera pas 1,50 m de hauteur.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,50 m)

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (pas de soubassement plein).

**Haies en limite de coulée verte et en fond de jardin pour tous les lots à l'exception des fonds de jardin en limite de zone N des lots 10 à 19 :**

Voir le repérage de ces haies sur le règlement graphique PA 10.2.

Ces haies seront composées d'au moins 3 végétaux choisis parmi les essences suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, Photinia, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus,... (Voir liste en annexe)

Pour des raisons d'homogénéité dans la palette végétale souhaitée, la **Viorne lantane** devra représenter 40 % des plans mis en œuvre pour réaliser les haies donnant sur la **coulée verte centrale**.

**Haies en limite de zone N, en fond de jardin pour les lots 1 à 8 et 10 à 19 :**

Voir le repérage de ces haies sur le règlement graphique PA 10.2.

Ces haies, composées d'au moins 3 végétaux choisis parmi les essences figurant dans la liste en annexe, pourront présenter des petites interruptions de plantation pour permettre une certaine perméabilité. Cependant, elle devra respecter la mise en œuvre d'au moins 1 arbre pour 5 mètres linéaires de haie et 5 arbustes pour 5 mètres linéaires de haie.

**Les clôtures séparatives :**

Les clôtures séparatives entre parcelles ne sont pas obligatoires, cependant, s'il elles sont prévues, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire.

Elles seront constituées d'un grillage (ou treillis) de couleur verte ou gris-anthracite, doublé ou non d'une haie. La plantation d'une haie mitoyenne est également possible.

Cette haie comprendra au moins 3 essences de végétaux choisies dans la liste des végétaux de l'annexe.

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,60 m et celle de la haie 2 m.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,80 m, sur un linéaire maximum de 5 m.)

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

**Portillons et portails :** le portillon, s'il y en a, sera de même type que le portail, c'est-à-dire de forme simple et droite, en bois ou en métal, ajouré, de couleur foncée, et respectant le gabarit de la clôture. (Formes cintrées ou en « chapeau de gendarme » exclues)

Le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée 5 x 5. Il ne pourra être posé de portail que si la construction liée à la place de stationnement couverte, est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction.

- 9.7 La plateforme d'accès 5 m x 5 m : Elle est réalisée par l'acquéreur sur l'espace privatif mais ouverte sur l'espace public. Elle doit être en béton clair balayé ou désactivé, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 9.10 Aire de présentation des poubelles : chaque lot individuel disposera d'une petite aire de 1m x 1,50 m disposée latéralement à la plateforme d'entrée et en arrière des coffrets techniques. Son revêtement de sol sera le même que celui de la plateforme.

#### **Article 10 – Stationnement :**

En complément des règles en vigueur, il est demandé aux acquéreurs d'aménager au moins 1 place de stationnement en garage ou sous abri, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

#### **Article 11 – Plantations et espaces verts :**

En complément des règles en vigueur :

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 4 arbustes pour 200 m<sup>2</sup> de jardin. Se reporter également au règlement graphique PA10.2 qui définit la position de principe de certains arbres à planter par les acquéreurs. Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

Aucun débord de végétation privée ne devra empiéter sur le domaine public. Il appartient au propriétaire ou à l'occupant de la parcelle d'entretenir correctement et régulièrement les haies.

Afin de limiter l'imperméabilisation des divers accès et autres cheminements dans la parcelle, il est vivement conseillé de recourir à des matériaux perméables comme le gravillon, le stabilisé, le pavé non jointif, ou bien à des dispositions de type bandes de roulements étroites incluses dans un espace enherbé par exemple.

#### **Article 12 – Servitude :**

Les lots 2 à 8 seront grevés d'une servitude de passage d'une canalisation d'eau pluviale conformément au plan règlement graphique PA10.2

#### **Article 13 – Surface plancher :**

La surface de plancher globale du lotissement est de 9750 m<sup>2</sup>, soit 1500m<sup>2</sup> pour le lot 1 et 250m<sup>2</sup> pour chacun des lots 2 à 34.

## ANNEXE - Liste des végétaux

### ARBRES

- Aubépine *Crataegus monogyna*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Bouleau verruqueux *Betula pendula*
- Bouleau blanc *Betula alba*
- Charme *Carpinus betulus*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne rouvre *Quercus petraea*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- If commun *Taxus baccata*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Merisier *Prunus avium*
- Cerisier de Sainte-Lucie *Prunus mahaleb*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*

### ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

- Amélanchier *Amelanchier ovalis*
- Aubépine à deux styles *Crataegus laevigata*
- Bourdaine *Frangula alnus*
- Cornouiller mâle *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Eléagnus *elaegnus ebbingei*
- Houx *Ilex aquifolium*
- Noisetier *Corylus avellana*
- Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
- If commun *Taxus baccata*
- Sureau à grappes *sambucus racemosa*
- Sureau noir *Sambucus nigra*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Troène commun *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane *Viburnum lantana*
- Viorne obier *Viburnum opulus*

## **TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPTIRE 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'Orientations 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 PARTICULIÈRES**

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**

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

**a) 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 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 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.

**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 bi-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 m<sup>2</sup> 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 :**

*(f.1) Sont autorisés :*

- Les matériaux traditionnels : ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie ou les matériaux de ton mat et au ton rappelant les matériaux traditionnels.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

*(f.2) Sont interdits :*

Matériaux de type précaires, tels que le Fibro-ondulé, la tôle ondulée.

**g) Les annexes et dépendances**

*(g.1) 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 1,50m,
- 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 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 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 en extérieur 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, soit 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 **35%**. 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 4 : 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.

