

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend les secteurs bâtis existants de Sorel-Moussel, Elle est divisée en quatre secteurs :

- *Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien de Moussel et des Christophes ;*
- *Un secteur UB, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire ;*
- *Un secteur UC, qui correspond aux zones urbanisées des Maries, de Sorel, des anciennes fermes isolées du plateau ;*
- *Un secteur UE correspondant essentiellement au cimetière ;*
- *Un secteur UX, secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.*

La zone urbaine est également divisée en deux sous-secteurs :

- *Un sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques ;*
- *Un sous-secteur UBJ qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.*

Une partie des zones urbaines est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de l'Eure. Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions réglementaires de ce document, disponible au document Annexes.

Article 1 – Zones U – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteurs UA et UB, sont seuls autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ;
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage,
 - o Leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² par unité foncière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions ;

- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o À l'aménagement d'espace public,
 - o À des recherches archéologiques ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre.

En sous-secteurs UAj et UBj, sont autorisés à condition particulière :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions ;

En secteur UC, sont seules autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions ;
- Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o À l'aménagement d'espace public,
 - o À des recherches archéologiques ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre.

En secteur UE, le pétitionnaire se réfèrera à la commune pour connaître les usages en vigueur pour le cimetière.

En secteur UX, sont seuls autorisés :

- Les constructions à destination de commerce de gros, des activités du secteur secondaire et des activités du secteur tertiaire ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o À l'aménagement d'espace public,
 - o À des recherches archéologiques ;

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes ;
- Les annexes, les extensions et les adjonctions.

Sont interdites dans l'ensemble des zones urbaines, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les zones urbaines sont soumises au PPRI de l'Eure. Le pétitionnaire se référera au document disponible en annexes du PLU.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 2 – Zones U – Volumétrie et implantation des constructions

Dans ce qui suit et sur l'ensemble des secteurs :

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure ne sont pas réglementées.

Le secteur UE n'est pas réglementé.

2.1 – Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble des secteurs :

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En secteurs UA et UB :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des annexes et adjonctions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 30 m². Les extensions des constructions existantes ne peuvent excéder 30 m² de surface de plancher.

En sous-secteurs UAj et UBj :

L'emprise au sol des annexes et adjonctions ne peut excéder 10% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25 m². Les extensions d'habitations ne peuvent excéder 25 m² de surface de plancher.

En secteur UC :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Les extensions respectent les mêmes dispositions que les constructions principales. L'emprise au sol des annexes et adjonctions ne peut excéder 10% de la surface de l'unité foncière, dans la limite 30 m².

En secteur UX :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les emprises au sol des constructions existantes doivent être préservées.

2.2 – Hauteur des constructions**Sur l'ensemble des secteurs :**

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure, dans la limite de 10 m.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension. La hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant.

De même, des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction après sinistre, sans toutefois augmenter la hauteur d'origine.

En secteurs UA et UB :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux. Pour les constructions comportant des toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions sera de 4 m à l'acrotère.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les annexes et adjonctions ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

En secteur UC :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit. Pour les extensions comportant des toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions sera de 4 m à l'acrotère.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Les annexes et adjonctions ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

En secteur UX :

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les hauteurs existantes doivent être préservées, sauf impératif d'ordre technique.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des équipements collectifs n'est pas réglementée.

Sur l'ensemble des secteurs :

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- À la reconstruction après sinistre sans toutefois augmenter le retrait par rapport à l'implantation d'origine,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics selon les besoins de fonctionnement de la structure.

Les annexes et les adjonctions devront observer un retrait par rapport aux voies et emprises publiques de 5 m minimum.

En bordure de la route départementale 928 :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 75 m minimum de l'axe de la RD 928.

Une implantation différente est autorisée pour :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les réseaux d'intérêts publics.

En secteurs UA, UB et UC :

L'implantation des constructions principales doit être soit :

- À l'alignement des voies ou emprises publiques existantes et projetées ;
- En retrait d'une distance minimum de 5 m. Ce retrait sera végétalisé de préférence selon les essences locales.

Des implantations différentes inférieures ou égales à 5 m pourront être admises pour :

- Les reconstructions en cas de sinistre ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les extensions ou les adjonctions de bâtiment existant.

En secteur UX :

L'implantation des constructions principales doit être soit :

- En retrait d'une distance minimum de 10 m. Ce retrait sera végétalisé de préférence selon les essences locales.

Des implantations différentes inférieures ou égales à 5 m pourront être admises pour :

- Les reconstructions en cas de sinistre,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les extensions ou les adjonctions de bâtiment existant.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs UA, UB et UC :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.
- Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci doit être au minimum de 3 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur UX :

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché, doit être au moins égale à 6 m.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En secteurs UA et UB :

Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux annexes et adjonctions,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteurs UC et UX : Il n'est pas fixé de règles.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

Article 3 – Zones U – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Tout matériau réfléchissant ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect béton, plaque béton, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures (orange, violet, rose...).

Les constructions présentant une architecture atypique non conforme aux règles énoncées ci-dessus, pourraient être acceptées si le projet présente une certaine qualité architecturale et une bonne insertion dans le milieu environnant.

Le secteur UE n'est pas réglementé.

3.1- Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Drouais, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...);
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux des toitures (d'aspect ardoise, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries ;
- Au respect de l'ordonnement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par l'Agglo du Pays de Dreux figurant en annexes du présent règlement.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : L'emploi de matériaux analogues à ceux d'origine est imposé et suivant les mêmes mises en œuvre.

3.2 – Façades

Sont autorisées les façades maçonnées, crépies ou en matériaux d'aspect pierre locale.

Les bardages en matériaux d'aspect bois ou ardoise sont recommandés.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région soit des teintes beige sable ou blanc cassé. Les teintes vives, violentes, le gris et le blanc sont interdits.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Toute couleur vive est prohibée.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et être encastrés dans la couverture. L'implantation des panneaux sera limitée en une bande homogène en partie basse de la

toiture, au plus près de l'égout. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : Les façades existantes doivent être préservées ou restaurées de façon identique.

3.3 – Ouvertures

Sur l'ensemble des secteurs :

Les ouvertures en façades sont organisées dans un souci de d'unité.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées.

Les ouvertures de type œil-de-bœuf sont interdites.

Sur les annexes et adjonctions de plus de 20 m² d'emprise au sol, seuls les jours de souffrance et les baies situées à plus de 1,70 m du sol sont tolérées. Les ouvertures en toiture sont interdites.

En secteurs UA et UC :

Les menuiseries traditionnelles des bâtiments existants doivent être conservées. Des menuiseries plus contemporaines pourront toutefois être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration.

L'éclairage des combles sera assuré soit par :

- Des ouvertures en pignon ;
- Des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont autorisés à la condition que leur teinte soit de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture ;
- Des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets seront prioritairement de type battant.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

En secteurs UB et UX :

Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

3.4 – Toitures

Sur l'ensemble des secteurs :

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°.

De manière générale, les toitures seront réalisées à double pente. Des pentes différentes sont admises pour les toitures des extensions dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et adjonctions accolées à un mur de clôture existant ou à un bâtiment.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée. Les toitures-terrasses non végétalisées, en matériaux ondulés et pan de toiture allant jusqu'au sol, sont interdites.

Des structures de type verrière sont autorisées. Toutefois, dans le cas de la réalisation d'une couverture pleine, les principes suivants s'appliquent.

Les matériaux de couvertures pour les annexes et adjonctions de moins de 20 m² ne sont pas réglementés, à condition que l'aspect et la couleur de la toiture s'insèrent harmonieusement dans l'environnement.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de toiture. Les capteurs seront intégrés au pan de toiture sans dépassement.

En secteurs UA et UC :

Les matériaux de couvertures traditionnelles devront être conservés dans la mesure de leur bon état de conservation.

Les toitures seront constituées de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'assemblage des couvertures traditionnelles du secteur, d'aspect tuile plate ou à faible relief de 20 unités minimum au m² (brun rouge, rouge vieilli, brun vieilli) ou d'aspect ardoise afin d'atténuer leur impact dans le paysage. L'aspect grand moule est interdit.

En secteurs UB et UX :

Les toitures seront constituées de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'assemblage des couvertures traditionnelles du secteur, d'aspect tuile plate ou à faible relief (brun rouge foncé et nuancé) ou d'aspect ardoise afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

3.5 – Clôtures et portails

Sur l'ensemble des secteurs :

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- Respectant une hauteur maximale de 2 m.

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate devront être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en matériaux d'aspect brique ou pierre.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir de préférence d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Elles seront doublées d'un grillage rigide, de couleur sombre.

Sont interdits :

- Les clôtures à base de panneaux pleins en matériaux d'aspect bac acier ;
- Les clôtures non pérennes (en matériaux d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire ;
- Les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.
- Les clôtures constituées de matériaux non destinés à la construction

En secteur UA :

Les clôtures donnant sur emprises publiques devront être constituées soit :

- D'un mur plein et maçonné surmonté d'un chaperon, de 2 m maximum, enduit des 2 côtés ;
- D'une haie vive composée de préférence d'essences locales, doublée d'un grillage rigide sombre.

En secteurs UB, UC et UX :

Les clôtures donnant sur emprises publiques devront être constituées soit :

- D'un mur plein et maçonné surmonté d'un chaperon, de 2 m maximum, enduit des 2 côtés ;
- De murets bahut maçonnés enduits surmontés d'une grille ou d'une lisse ;
- D'une haie vive de préférence d'essence locale, doublée d'un grillage rigide de teinte sombre.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et en secteur UX :

Des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées...) pourront être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces non bâtis du site.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Exemples pour illustration :

3.6 – Énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, elles doivent s'intégrer harmonieusement de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées. En effet, les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de toiture et de façade. Les capteurs seront intégrés au pan de toiture sans dépassement.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'encastant dans la couverture.
- L'implantation des panneaux est limitée en une bande homogène en partie basse de la toiture, au plus près de l'égout.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol ainsi que les installations type climatisation réversible devront soit :

- Être intégrées à la construction principale,
- Être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations devront être implantées au minimum à 5 m de toute baie.

3.7 - Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- La Chapelle Saint Roch (Le Moussel) ;
- Eglise Saint Nicolas (Sorel) ;
- L'ancienne caserne des pompiers (Le Moussel) ;
- Les papeteries Firmin Didot (Le Moussel) ;
- L'ancienne école de Sorel (Le Moussel) ;
- L'école des Christophes (Les Christophes).

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable ;
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Les gabarits existants seront conservés ;
- Les surélévations et écrêtement sont interdits ;
- En cas d'adjonction et ou d'extension, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement et qu'ils ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées ;
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,
 - o La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

Article 4 – Zones U – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 – Aspects qualitatifs et quantitatifs

Sur l'ensemble des secteurs :

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les haies de clôture seront diversifiées et constituées de préférence d'essences locales.

Les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

En secteurs UA et UB : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 45% de l'unité foncière.

En secteur UC : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 55% de l'unité foncière.

Le secteur UE n'est pas réglementé.

En secteur UX : Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 25% de l'unité foncière.

4.2 - Le patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 et devant être préservés et mis en valeur sont :

- Le gros chêne, chemin communal n°19 (Les Vieilles Ventes) ;
- La mare plate (Les Christophes) ;
- La mare Masson.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente.

L'implantation d'annexes et d'aire de stationnement limitrophes des mares est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 5% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois mort.

Le comblement des mares est interdit.

Article 5 – Zones U – Stationnement

Sur l'ensemble des secteurs :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il

ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Construction à vocation d'habitation

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation ;
- 1 place de stationnement par hébergement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un maximum de 5 places. Le garage compte pour une place de stationnement.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, soit les logements locatifs sociaux.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Constructions destinées aux commerces et aux activités des secteurs secondaire et tertiaire

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher pour les bureaux et activités de service ;
- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales et du secteur secondaire ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle pour les activités de restauration.

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher nouvellement créée.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200 m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25 m² de surface de plancher avec un maximum de 15 places.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Article 6 – Zones U – Desserte par les voies publiques ou privées

Sur l'ensemble des secteurs :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, chemins ruraux et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quel que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

6.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès créés devront être limités au strict minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est riverain à plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

6.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

Par ailleurs, toute voie doit être praticable dans son profil par des véhicules de toute catégorie.

Article 7 – Zones U – Desserte par les réseaux

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

7.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

7.2.2 - Eaux usées

Le principe de la réinjection en milieu naturel des eaux de vidange d'une piscine est préconisé. Il doit se faire après arrêt total du système de chloration d'une durée de 3 jours avant la vidange.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, par des canalisations souterraines.

La gestion des eaux usées doit alors être conforme au règlement intercommunal du service public d'assainissement collectif.

Est disponible en annexe du présent document le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 30/03/2015.

7.3 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il sera aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du dossier de PLU.

