

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE PERIERS-EN-AUGE



Plan Local d'Urbanisme

④ Règlement (pièces écrites et graphiques)

4-1 Règlement écrit

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 3153 77 59
📧 contact@planis.fr

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
📧 contact@planis.fr

www.planis.fr

APPROBATION DU PLU

PLU APPROUVE LE 27 JUIN 2017
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal en
date du 12 mai 2022

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones	11
ZONE U	12
ZONE Ue	21
ZONE Ud	31
Zone 2 AUe	37
Zone A	44
Zone N	55
Titre 3 : Lexique	69
Acrotère:	70
Affouillement et exhaussement de sol :	70
alignement :	70
Annexe :	70
Construction:	70
Destination des constructions :	71
eaux pluviales :	73
Emprise au sol :	73
Espace libre :	73
Extension :	73
Hauteur maximale :	74
Installation classée	74
Limite séparative :	74
Recul :	74
Toit terrasse :	74
Unité foncière ou (terrain) :	74
Titre 4 : Annexes au règlement	75
I. Doctrine provisoire dans le cadre du projet de PPRL des aléas littoraux	76
II. Tableau des essences : Liste indicative	77
III. Les servitudes civiles : Articles 675 à 682 du Code Civil	79

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

I. Champ d'application du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Périers-en-Auge.

II. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont définies en Pièce n°5 du PLU,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux Bessin (prescrit le 04 Avril 2016), les autorisations de construire ou d'aménager concernant des secteurs où existe un aléa de submersion repéré, pourront se voir opposer un refus ou des prescriptions spéciales en application de cet article d'ordre public.

Dans les zones d'aléa fort à très fort (zones violettes sur la carte des aléas du scénario de référence), ainsi que dans les bandes de précaution et de chocs mécaniques, le principe général est celui de l'inconstructibilité sauf exception;

Dans les zones d'aléas faible et moyen (zones jaunes et orange sur la carte des aléas du scénario de référence), aucune nouvelle zone ne doit être ouverte à l'urbanisation, et les constructions nouvelles sont autorisées avec prescription dans les espaces déjà urbanisés (la cote des planchers rez-de-chaussée doit être à 0.20m au-dessus de la cote de référence...);

Dans les zones non exposées à un aléa mais situées sous le niveau de référence (zone délimitée par le pointillé bleu sur la carte des aléas), il est recommandé d'implanter les planchers rez-de-chaussée à 0.20m au-dessus de la cote de référence).

• **Article R111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

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.

• **Article R111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

• **Article R111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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.

• **Article R111-23 et 24: Dispositifs écologiques ne pouvant faire l'objet d'interdiction**

En application de l'article L. 111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des PLU, des POS, des plans d'aménagement de zone et des règlements de lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Ils sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée,
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Les brise-soleil.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 123-20.

L'avis de l'architecte de bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de 2 mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU.

III. Patrimoine archéologique

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) 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. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)**. Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

L'article R111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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.».

IV. Règles d'urbanisme territorialisées

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les emplacements réservés et les éléments du paysage à protéger (art. L151-41 et L151-19 du Code de l'Urbanisme).

A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs et éventuels sous-secteurs qu'elle comprend.

Il comprend 4 types de zones :

- **La zone urbaine dite « zone U »**, ce sont les 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.

On distingue :

- **La zone U** correspond aux hameaux constitués de l'Eglise et de l'Ecole pouvant accueillir des constructions neuves par comblement et densification, des opérations de renouvellement urbain. Les projets de revitalisation et de restructuration y sont encouragés. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.

- **Le secteur Ue et sous-secteur Uee** correspondent à des espaces à vocation d'activités économiques. Ils sont destinés à accueillir des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat. Ces espaces peuvent néanmoins accueillir des services et équipements liés à leur fonctionnement, qu'il s'agisse de restaurants d'entreprises, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités déjà admises ; ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité déjà admise.
 - **Le secteur Ud** correspond au site de la déchetterie communautaire (Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives historique).
- **La zone d'urbanisation future dite « zone AU »**

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone est constituée par :

La zone à urbaniser à long terme, dite **zone « 2AU »**, concerne les espaces à caractère naturel ou agricole de la commune autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone est constituée par:

- **Le secteur 2AUe** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques de type petit artisanat, commerces, services.
- **La zone agricole dite « zone A »**

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

- **La zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également quelques zones bâties.

On distingue :

- **La zone N**, il s'agit d'espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Cette zone a vocation à maintenir son caractère naturel.

Dans la zone naturelle, trois secteurs de taille et capacité d'accueil limitées ont été délimités : Nh, Nhp et Nht.

- **Le secteur Nh** correspond aux hameaux constitués aux lieu-dits Le Lieu Thil, La Croix Kerpin, Les Closages (chemin de Grangues), qu'il est prévu de conforter par un comblement de quelques « dents creuses » identifiées.



- **Le secteur Nhp** correspond au hameau de Méricourt, destiné à accueillir quelques nouvelles constructions en situation de dents creuses. La sensibilité paysagère du site impose l'instauration de dispositions réglementaires particulières destinées à intégrer les constructions dans leur environnement naturel et bâti.
- **Le secteur Nht** correspond aux installations et aux activités liées au tourisme, loisirs, accueil temporaire en milieu naturel.

V. Les éléments particuliers règlementés

Le règlement écrit, en accord avec le règlement graphique, traite de divers éléments particuliers :

↳ Les Eléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme


Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité naturelle du territoire communal :


- les éléments linéaires identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit de haies, principalement de type bocager, bordant des cours d'eau ou des chemins identifiés, ou intégrant le bâti dans le grand paysage.
- les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit de parcs, de boisements de moins de 4 hectares.


Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

↳ Les Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité bâtie du territoire communal. Les éléments ponctuels identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit essentiellement de bâtiments remarquables (hors monuments historiques classés ou inscrits), etc.


D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades et les teintes de l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge, notamment des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : . Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique () , seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

↳ Les chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme

Ont été identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique :  , les chemins constitutifs d'un circuit de randonnées (GR, circuits VTT, circuits labélisés « qualité » ou pouvant le devenir, etc.), du plan vélo du Conseil Départemental du Calvados, et/ou traduisant une volonté communale de développement des liaisons douces (connexions entre centralités, etc).

↳ **Les monuments historiques inventoriés conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.**

Ont été repris les monuments historiques classés et inscrits inventoriés par la STAP (Direction Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine) sur le territoire communal. Dans un rayon de 500 mètres autour de ces monuments s'applique la servitude AC1 qui soumet tout projet à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

↳ **Les zones inondables inventoriées au titre de l'article Article L566-6 du Code de l'Environnement**

Ont été reprises les zones inondables inventoriées sur le territoire communal par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement. Dans ces zones, les remblaiements, endiguements et constructions ne sont autorisés que sous des conditions très restrictives. Elles sont représentées sur le « Plan des risques » n°4.2.2.

↳ **Les zones humides inventoriées au titre des articles L.121-23 et R146-1 du Code de l'Urbanisme**

Ont été reprises les zones humides avérées répertoriées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire de Avril 2015).

Cet inventaire n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et les constructions nouvelles y sont strictement encadrés.

↳ **Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

↳ **Loi Barnier : Pour la RD 400**

Les dispositions de la Loi Barnier (loi du 02 février 1995 relative à la protection de l'environnement) s'appliquent sur le territoire communal au travers de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme porté par le SCoT Nord Pays d'Auge. Cet article précise que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Dans les marges de recul portées aux plans, conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, pour la RD 400, sont interdites à l'exception des constructions ou des installations autorisées par les articles 1 et 2 des règlements des zones concernées :

- Les constructions et installations de toutes natures soumises ou non à autorisation précaire ou permanente.
- Les reconstructions après sinistre.

VI. Les documents graphiques du règlement

Le document graphique (pièce 4.2.1) comprend :

- Le zonage du règlement écrit
- Les limites communales
- Les éléments de patrimoine nature ou bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Les chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial dont le changement de destination est possible en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme
- Les prescriptions concernant la RD 400 et la RD 27 (zone de nuisances sonores)
- Les prescriptions concernant la RD 400 (L. 111-6)

Le document graphique (pièce 4.2.2) « Risques » fait apparaître :

- Les zones inondables par débordement des cours d'eau
- Les zones inondables par remontée de nappe
- Les cours d'eau

Le document graphique (pièce 4.2.3) « Risques » fait apparaître :

- Les prédispositions de marnières
- Les mouvements de terrain
- Les zones de danger GRT GAZ
- Les ICPE : la déchèterie communautaire de la CDC Estuaire de la Dives (historique)

Le document graphique (pièce 4.2.4) « Cartographie des aléas littoraux dans le cadre du projet PPRL Dives » fait apparaître :

- La cartographie des aléas littoraux dans le cadre du projet PPRL Dives : Scénario de référence + 20 cm d'élévation
- La cartographie des aléas littoraux dans le cadre du projet PPRL Dives : Scénario de référence + 60 cm d'élévation

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

La zone **U** correspond aux hameaux constitués de l'Eglise et de l'Ecole.

Article U1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Dans toute la zone sont interdits :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les activités industrielles,
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),

De plus, dans les zones inondables, reportées sur le « Plan des risques » n°4.2.2 sont interdits:

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.2, sont interdits :

Pour les zones entre 0 et 1 mètre : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :

- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Interdiction d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

Pour les zones de 1 à 2,5 mètres : risque d'inondation des sous-sols :

- Interdiction des sous-sols.

Article U2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▲ ———), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

Dans les zones inondables reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.2:

Seules sont autorisées les constructions nouvelles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Les travaux entraînant la disparition de zone inondable devront être compensés par la recréation de zone inondable, conformément à la disposition 140 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 5 novembre 2015.

Dans les zones humides repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.
- Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la recréation ou par la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Article U3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès : Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Article U4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Dans les secteurs impactés par le risque de remontée de nappe, il est interdit d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article U5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

Article U6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de l'existant,
- soit à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport aux 5 mètres de recul imposé,
- dans le cas d'annexes ou extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites latérales séparatives

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) à une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport aux 3 mètres imposés,
- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U10 – Hauteur maximale des constructions

Dans toute la zone, sauf dispositions contraires :

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc.).

La hauteur des constructions à destination d'habitation :

- Ne peut pas excéder 4 mètres à l'égout du toit, Rez-de-chaussée + Comble maximum.
- Ne peut excéder 6 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur des extensions à destination d'habitation devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des annexes à destination d'habitation devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Des travaux limités d'aménagement, d'extension et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les équipements de superstructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

Article U11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A DESTINATION D'HABITATION

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

MATERIAUX

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les bardages métalliques sont interdits en façade comme en pignon.

La tuile canal, la tuile mécanique sauf celle de type à pureau plat, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibrociment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les toitures courbes sont interdites.

Les **toitures terrasses ou monopentes** sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont végétalisées ;
- si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
- sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.

Dans les autres cas, la toiture devra compter au moins deux versants principaux inclinés d'au moins 45°. Toutefois, dans le cas d'extension(s), de changements de destination ou de réhabilitation de constructions existantes, les travaux ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures – autres que les toitures terrasses – des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,30 mètre, en façade et 0,20 mètre en pignon.** Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant (extension, réhabilitation, ...), la toiture pourra être identique à l'existant.

COULEUR

Le blanc pur et les matériaux brillants comme composante principale du bâti sont interdits.

Le noir est autorisé pour les clôtures et menuiseries.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois devront être :

- soit laissés à l'état naturel ;
- soit peints, teints ou imprégnés :
 - ✓ soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...) ;
 - ✓ soit de teintes colorées pastelées diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...).

MOTIFS ET COUVERTURES

Les **lucarnes retroussées** (vrais chiens assis) sont interdites. D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction.

Les fenêtres de toit sous forme de **châssis vitrés** sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Leur plus grand côté devra être posé dans le sens de la pente du toit.

Les **pignons pleins et aveugles** ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme (monochromie). Ils devront être « animés » :

- par une ou des ouvertures (fenêtres) ;
- et/ou par deux aplats de couleurs différentes, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit ;
- et/ou par un habillage d'essentages d'ardoises ou de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas de colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

CLOTURE

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au*

lexique du présent règlement). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires, silex ou brique ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

EXTENSIONS ET ANNEXES :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.


DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.1) AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) repérés avec les figurés suivants :  , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion

significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

Article U12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Article U13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans l'ensemble de la zone,

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article U14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Article U15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article U16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

ZONE Ue

Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **Ue** correspond à des espaces à vocation d'activités économiques et artisanales.

Le sous-secteur **Uee** est destiné à des activités commerciales, de services et équipements d'intérêt général imposant des dispositions réglementaires plus strictes liés à l'étude entrée de ville.

Article Ue1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Dans le secteur sont interdits (y compris le sous-secteur Uee) :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les activités industrielles,
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les entrepôts ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.),

De plus, dans les zones inondables, reportées sur le « Plan des risques » n°4.2.2, sont interdits:

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.2, sont interdits :

Pour les zones entre 0 et 1 mètre : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :

- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Interdiction d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

Pour les zones de 1 à 2,5 mètres : risque d'inondation des sous-sols :

- Interdiction des sous-sols.

Article Ue2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières


Dans l'ensemble du secteur Ue sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes sous réserve de comporter une surface de plancher dédiée au commerce d'au moins 200 m²,
- Les extensions aux bâtiments existants,
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

En sous-secteur Uee :

Ne sont autorisés que :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les travaux pour mise aux normes, accessibilité,
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels (repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Dans les zones inondables reportées sur le « Plan des risques » n°4.2.2

Seules sont autorisées les constructions nouvelles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Les travaux entraînant la disparition de zone inondable devront être compensés par la création de zone inondable, conformément à la disposition 140 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 5 novembre 2015.

Dans les zones humides repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.
- Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la création ou par la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Article Ue3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès : Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Article Ue4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Dans les secteurs impactés par le risque de remontée de nappe, il est interdit d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Ue5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

Article Ue6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble du secteur Ue, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de l'existant,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

En sous-secteur Uee, les constructions devront être implantées au terme de leur extension à 25 m au moins de la limite d'emprise de la RD 400 et à une distance de 5 mètres des emprises plantées de haies en limite Est, Ouest et Sud.

Article Ue7 – Implantation des constructions par rapport aux limites latérales séparatives

Dans l'ensemble du secteur Ue, sauf dispositions spécifiques contraires :

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) soit :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres ou plus des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

Dans le sous-secteur Uee, les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées à une distance minimale de cinq des limites séparatives.

Article Ue8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

En secteur Ue et sous-secteur Uee, une distance minimale de quatre mètres doit être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

Article Ue9 – Emprise au sol des constructions

En sous-secteur Uee, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder 75% de la surface de cette unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de 300m² et moins.

En secteur Ue, pas de dispositions.

Article Ue10 – Hauteur maximale des constructions

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

Dans l'ensemble du secteur Ue sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur Uee :

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7,50 mètres pour les bâtiments commerciaux
- 9 mètres pour les équipements publics.

Des travaux limités d'aménagement, d'extension et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les équipements de superstructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

Article Ue11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans l'ensemble du secteur Ue (y compris le sous-secteur Uee) sauf dispositions contraires :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Matériaux apparents et couleurs :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux. Le blanc est proscrit.

En sous-secteur Uee :

Une unité d'aspect sera recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades.

Les matériaux autorisés sont les bardages bois et métalliques en acier ou en aluminium, plats pour les façades principales vues par le public ou nervurés pour les façades arrière doublées par des haies.

Les bardages métalliques utilisés en mur devront faire référence aux teintes de matériaux traditionnels locaux.

Pour les toitures, ils seront de teinte sombre et non brillante.

Les parties d'accueil, bureaux ou services communs, pourront être réalisés soit avec le même bardage, soit en béton brut teinté ou enduit d'aspect lisse, soit avec un revêtement métallique lisse et ponctuellement en verre clair. Les façades en verre miroir ou teinté seront interdites.

Concernant les couleurs, une préoccupation de sobriété sera recherchée. L'objectif étant de tendre vers une harmonie de l'ensemble bâti tout en affirmant un parti pris qualitatif du traitement architectural et urbain du site.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant et notamment la zone d'activités où elles se situent. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En sous-secteur Uee :

Les clôtures en limite de voie de desserte ou en limite séparative sont facultatives.

Elles sont obligatoires pour dissimuler des aires de stockage.

Les types de la clôture et leurs implantations devront faire l'objet d'un plan descriptif lors du dépôt du permis de construire.

Les clôtures devront respecter le descriptif suivant :

- hauteur maximum : 2,00 mètres,
- couleur : vert foncé,
- modèle : treillis métallique rond ou rectangulaire et barrière en tube de section carrée de même hauteur que le grillage.

Les clôtures seront intégrées dans les haies et masquées par une végétation grimpante ou arbustive, avec au moins un rang de végétation du côté de l'espace public.

Enseignes

En sous-secteur Uee :

Les bâtiments peuvent servir de support à leur signalétique. Quelques règles permettront qu'un minimum d'unité se dégage de l'ensemble des bâtiments :

- 2 enseignes maximum sont autorisées par bâtiment
- Leur dimensionnement sera libre sans toutefois excéder 5 mètres de large dans le sens horizontal, ni dépasser la hauteur du bâtiment concerné.

Les enseignes sur les bâtiments pourront y être réalisées avec différents matériaux, en privilégiant le métal émaillé, métal peint au four, matériaux de synthèse de bonne tenue en ayant recours à une peinture très résistante de bonne tenue dans le temps. Les représentations clinquantes sont interdites.

Les enseignes sur les bâtiments pourront être éclairées par spot en applique depuis la façade ou depuis le sol. Les caissons lumineux, tubes fluorescents ou tubes au xénon sont interdits. Le branchement sera à la charge du maître d'ouvrage de l'enseigne concernée qui en fera son affaire. Cet éclairage ne devra entraîner aucune gêne pour les véhicules sur la voie publique.


A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain sont interdits.

LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) repérés avec les figurés suivants :  , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Article Ue12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uee), sauf dispositions spécifiques contraires :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Le stationnement des vélos :

Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uee) :

Les bâtiments neufs à usage principal d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvrant une surface minimum de 1,5% de la surface de plancher.

Les bâtiments neufs à destination d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Article Ue13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uee), sauf dispositions spécifiques contraires :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

En sous-secteur Uee :

Les espaces libres, visibles ou non depuis l'emprise publique doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral devra être précisé à la demande de permis de construire.

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être plantée ou engazonnée en pleine terre.

La nomenclature végétale des espèces sera la suivante :

- Espèce à caractère bocager pour les limites de zone
- Espèces identiques mais dans des variétés plus ornementales pour les espaces verts intérieurs.

Les mêmes espèces sont préconisées pour les plantations des zones de stationnement, à l'intérieur du périmètre défini pour les constructions et installations avec des variétés plus ornementales : Arbres formés sur tige et arbustes taillés en haies tels que les charmes.

Les conifères sont proscrits pour les haies en limite de zone.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Article Ue15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article Ue16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

ZONE Ud

Extrait du rapport de présentation :

Le secteur Ud est dédié au site de la déchetterie d'intérêt communautaire.

Article Ud1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt, hormis celles spécifiées à l'article 2 du présent règlement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et de déchets divers ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et le camping, en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil ;
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.

De plus, dans les secteurs inondables reportés sur le « Plan des risques » n°4.2.2 :

Sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

De plus, dans les secteurs de remontée de nappe, reportés sur le « Plan des risques » n°4.2.2, sont interdits :

Pour les zones entre 0 et 1 mètre : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :


- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Interdiction d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

Pour les zones de 1 à 2,5 mètres : risque d'inondation des sous-sols :

- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Article Ud2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble du secteur:

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions, installations et équipements en lien avec l'activité de la zone (déchetterie).
- Les ICPE.
- Les locaux à vocation d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs inondables reportés sur le « Plan des risques » n°4.2.2:

Seules sont autorisées les constructions nouvelles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Les travaux entraînant la disparition de zone inondable devront être compensés par la recréation de zone inondable, conformément à la disposition 140 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 5 novembre 2015.

Dans les zones humides repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

Article Ud3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble du secteur :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès : Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Article Ud4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble du secteur :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Dans les secteurs impactés par le risque de remontée de nappe, il est interdit d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Ud5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

Article Ud6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,

Article Ud7 – Implantation des constructions par rapport aux limites latérales séparatives

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- dans le cas d'annexes,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,

Article Ud8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ud9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ud10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

Dans l'ensemble du secteur, sauf dispositions spécifiques contraires :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

Article Ud11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Dans l'ensemble du secteur :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Matériaux apparents et couleurs :

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. Le blanc comme composante principale du bâti est proscrit.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.


Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par le figuré suivant :  toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Article Ud12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble du secteur :

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

Article Ud13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans l'ensemble du secteur :

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Ud14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Article Ud15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article Ud16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone 2 AUe

Extrait du rapport de présentation :

La zone **2AUe** correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques de type commerces, services, petit artisanat.

→ L'ensemble des dispositions suivantes ne pourront s'appliquer qu'après ouverture à l'urbanisation par voie de modification du PLU.

Article 2AUe1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2, dans l'attente d'un projet d'aménagement qui fera l'objet d'une procédure d'adaptation du PLU.

De plus, dans les zones inondables, reportées sur le « Plan des risques » n°4.2.2, sont interdits :

- tout exhaussement de sols et tout aménagement ou installation qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.2, sont interdits :

Pour les zones entre 0 et 1 mètre : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :

- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Interdiction d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

Pour les zones de 1 à 2,5 mètres : risque d'inondation des sous-sols :

- Interdiction des sous-sols.
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Pour les zones humides repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation, sont interdits :


- Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.

Article 2AUe2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales et sous réserve de ne pas compromettre le développement futur du secteur.
- Les aménagements, installations sous réserve d'être d'intérêt collectif et de ne pas compromettre le développement futur du secteur.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels (repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

De plus, dans les zones humides repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.
- Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la recréation ou à la réactivation de zone humide, conformément au SDAGE Seine-Normandie.

Article 2AUe3 : Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble de la zone :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

La circulation et le stationnement sur la zone seront calibrés pour répondre aux exigences de sécurité des surfaces économiques et des installations temporaires.

Accès :

Aucune relation directe de la zone avec la RD 400 ne sera autorisée.

Liaisons douces :

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces ne devra pas compromettre le développement futur du secteur.

Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des conditions de dessertes des terrains :

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces devra se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 2AUe4 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone :

Les pétitionnaires se référeront aux conventions de gestion conclues par les communes de Périers-en-Auge, Dives-sur-Mer et Cabourg.

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction et installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau créé lors de l'aménagement vers le réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. En fonction des effluents rejetés, un pré-traitement sera nécessaire.

Eaux pluviales :

Le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété, ainsi que le traitement préalable des eaux de lavage et de ruissellement des parkings. Sont considérées comme eaux pluviales les eaux de pluie recueillies sur les toitures et les surfaces imperméabilisées (voiries, parking, eaux de lavage et d'arrosage).

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

Eau et électricité

Toute construction projetée doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins. Si elle ne l'est pas, la construction est interdite.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de courant faible devront être enterrés. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions en vigueur.

Les constructions devront permettre la collecte mécanisée des déchets dans le respect du règlement sanitaire départemental. Aucune benne ou container ne devront être apparents en dehors des bâtiments.

Article 2AUe5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article 2AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées :

- à 75 m de la limite d'emprise de la RD 400,

- et à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuit à la continuité d'un cheminement doux identifié.

Article 2AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 2AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 2AUe9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 25 % de la superficie totale du terrain.

Article 2AUe10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc.).

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 7,50 mètres par rapport au niveau des sols projetés, tels qu'ils résultent du projet de nivellement, d'affouillement ou d'exhaussement soumis à déclaration.

Article 2AUe11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone :

Une préoccupation de sobriété sera recherchée. L'objectif étant de tendre vers une harmonie de l'ensemble bâti tout en affirmant un parti pris qualitatif du traitement architectural et urbain du site.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Matériaux apparents et couleurs :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades.

Une unité d'aspect sera recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades.

Les matériaux autorisés sont les bardages bois et métalliques en acier ou en aluminium, plats pour les façades principales vues par le public ou nervurés pour les façades arrière doublées par des haies.

Les bardages métalliques utilisés en mur seront de teinte gris / beige.

Pour les toitures, ils seront de teinte sombre et non brillante.

Les parties d'accueil, bureaux ou services communs, pourront être réalisés soit avec le même bardage, soit en béton brut teinté ou enduit d'aspect lisse, soit avec un revêtement métallique lisse et ponctuellement en verre clair. Les façades en verre miroir ou teinté seront interdites.

Toiture et matériaux de couverture

Les toitures terrasse ou à faible pente seront masquées par les éléments verticaux de façades.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôture :

Les clôtures en limite de voie de desserte ou en limite séparative sont facultatives.

Elles sont obligatoires pour dissimuler des aires de stockage.

Les types de la clôture et leurs implantations devront faire l'objet d'un plan descriptif lors du dépôt du permis de construire.

Les clôtures devront respecter le descriptif suivant :

- hauteur maximum : 2,00 mètres,
- couleur : vert foncé,
- modèle : treillis métallique rond ou rectangulaire et barrière en tube de section carrée de même hauteur que le grillage.

Les clôtures seront intégrées dans les haies et masquées par une végétation grimpante ou arbustive, avec au moins un rang de végétation du côté de l'espace public.

Article 2AUe12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le pétitionnaire devra donc prendre toutes dispositions pour aménager le nombre de places de stationnement qui lui seront nécessaires pour préserver les dégagements dus aux stationnements, manœuvres, opérations de chargements et déchargements, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur la voie publique.

L'emprise au sol de stationnements imperméabilisés n'excèdera pas 45%.

Le pétitionnaire devra réaliser un nombre minimum de places de stationnement, calculé de la manière suivante :

- Pour les visiteurs et le personnel : des aires de stationnement doivent être aménagées en relation avec la capacité d'accueil des bâtiments et installations de telle manière qu'aucun véhicule n'ait à stationner sur les voies publiques.

En cas d'augmentation temporaire du nombre de visiteurs, toutes les dispositions devront être prises pour que les conditions de stationnement décrites ci-dessus soient toujours respectées.

- Pour les véhicules utilitaires : des aires de stationnement spécifiques doivent être aménagées. Les surfaces affectées aux manœuvres et stationnement des véhicules utilitaires devront être dimensionnées en fonction des besoins de l'entreprise.

Le stationnement des vélos :

Les bâtiments neufs à usage d'équipement d'intérêt collectif qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

Article 2AUe13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Des haies seront créées en limite de la zone.

Ces haies seront constituées d'arbres sur pied fléchés et d'un sous-bois arbustif dense d'une hauteur de 2 à 3 m.

Des échancrures plantées uniquement d'arbustes pourront être acceptées sous réserve d'un traitement qualitatif satisfaisant du bâti et des aménagements à l'intérieur de la parcelle.

Les espaces libres, visibles ou non depuis l'emprise publique doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral devra être précisé à la demande de permis de construire. 20% au moins de la superficie de l'unité foncière doit être plantée ou engazonnée en pleine terre.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour les parkings devront être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'arbres sur pied ou sur tige en bosquets sur les délaissés et en alignement à l'intérieur des parkings ou en rive des voies intérieures à la parcelle.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- Plantations d'au moins 1 arbre sur tige pour 3 places de stationnement,
- Plantation d'au moins 5 arbustes pour 10 places de stationnement.

Ces espaces verts seront constitués :

- D'une couverture végétale au sol de gazon ou plantes tapissantes,
- De bosquets d'arbustes ou d'arbrisseaux
- D'arbres sur pied ou sur tige.

La nomenclature végétale des espèces sera la suivante :

- Espèce à caractère bocager pour les limites de zone
- Espèces identiques mais dans des variétés plus ornementales pour les espaces verts intérieurs.

Les mêmes espèces sont préconisées pour les plantations des zones de stationnement, à l'intérieur du périmètre défini pour les constructions et installations avec des variétés plus ornementales : Arbres formés sur tige et arbustes taillés en haies tels que les charmes.

Les conifères sont proscrits pour les haies en limite de zone.

Article 2AUe14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant.

Article 2AUe15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé.

Article 2AUe16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé

Zone A

Extrait du rapport de présentation :

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

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.

Article A1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

Dans les zones de risques :

Dans les zones inondables, reportées sur le « Plan des risques » n°4.2.2, sont interdits :

En zones non urbanisées (A), sont interdits dans les zones d'inondation tous exhaussements de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.2, sont interdits :

Pour les zones entre 0 et 1 mètre : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :

- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Interdiction d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

Pour les zones de 1 à 2,5 mètres : risque d'inondation des sous-sols :

- Interdiction des sous-sols.





Pour les zones humides identifiées dans la zone A et repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation, sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

Article A2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les aménagements, installations (y compris les installations classées) et constructions sous réserve qu'ils soient d'intérêt collectif (y compris les établissements de formation agricole), ou qu'ils aient une vocation agricole ou qu'ils se situent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental, sous réserve de :
 - ne pas inclure dans ce périmètre des bâtiments d'une autre exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire – ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers,
 - ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitations, sous réserve d'être destinées à des exploitants agricoles dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et d'être situées à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation,
- L'extension, la construction d'annexes et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des constructions à destination d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites à compter de la date d'approbation du présent règlement.
Les extensions seront autorisées sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.
Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.¹
- Les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier  ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :
 - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce,
 - d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L .151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ,  et ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

¹ Les règles définies pour les annexes et extensions font référence au « guide des annexes et des extensions en zones agricoles et naturelles des PLU, Version 2, Septembre 2016

- Les dépôts et stockages temporaires, à condition d'être liés à l'activité agricole et d'être masqués par une haie sur talus respectant les dispositions prévues à l'article 11 et 13.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole en application des dispositions de l'article 11.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux.

Dans les zones de glissement de terrain reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.3:

Toute construction devra être soumise au préalable à la réalisation d'études géotechniques et l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Dans les zones inondables reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.2 :

Seules sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Dans les zones humides repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.
- Les travaux entraînant la disparition de zone humide devront être compensés par la récréation ou à la réactivation de zone humide, conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009.

Article A3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Dans l'ensemble de la zone :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Dans les secteurs impactés par le risque de remontée de nappe, il est interdit d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article A2, les constructions doivent être implantées :

- A 75 mètres de la limite d'emprise de la RD 400 en dehors des parties urbanisées,
- A 35 mètres de la limite d'emprise de la RD 27,
- A une distance minimale de cinq mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement doux identifié,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul liées aux infrastructures routières suivantes : RD 400 ; Ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. En outre, l'aménagement, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas accordée aux constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'habitations limitrophes devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant lesdites habitations.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,

- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone A :

Les annexes des constructions à destination d'habitations sont autorisées sous réserve d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Constructions à destination agricole et équipements d'intérêt collectif :

Non règlementé.

Constructions à destination d'habitation :

Les constructions neuves de bâtiments à destination d'habitation (les logements des exploitants agricoles) ne pourront dépasser une emprise au sol totale de 240 m².

Les extensions des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve qu'elle soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m².

Les annexes des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 60 m² de surface de plancher.

La totalité de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation, extensions et annexes, ne devra pas dépasser les 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

Bâtiments à destination d'habitation :

La hauteur des constructions à destination d'habitation :

- Ne peut pas excéder 4 mètres à l'égout du toit, Rez-de-chaussée + Comble maximum.
- Ne peut excéder 6 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur des extensions à destination d'habitation devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des annexes à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Bâtiments agricoles :

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres maximum.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silo-tour,...) sous réserve d'être à proximité des sièges d'exploitation, ou des installations publiques ou d'intérêt collectif.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

DISPOSITIONS GENERALES

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A DESTINATION D'HABITATION LIEES ET NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

MATERIAUX

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les bardages métalliques sont interdits en façade comme en pignon.

La tuile canal, la tuile mécanique sauf celle de type à pureau plat, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibrociment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les toitures courbes sont interdites.

Les **toitures terrasses ou monopentes** sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont végétalisées ;
- si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
- sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.

Dans les autres cas, la toiture devra compter au moins deux versants principaux inclinés d'au moins 45°. Toutefois, dans le cas d'extension(s), de changements de destination ou de réhabilitation de constructions existantes, les travaux ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures – autres que les toitures terrasses – des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,30 mètre, en façade et 0,20 mètre en pignon**. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant (extension, réhabilitation, ...), la toiture pourra être identique à l'existant.

COULEUR

Le blanc pur et les matériaux brillants comme composante principale du bâti sont interdits.
Le noir est autorisé pour les clôtures et menuiseries.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois devront être :

- soit laissés à l'état naturel ;
- soit peints, teints ou imprégnés :
 - ✓ soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...) ;
 - ✓ soit de teintes colorées pastelées diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...).

MOTIFS ET COUVERTURES

Les **lucarnes retroussées** (vrais chiens assis) sont interdites. D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction.

Les fenêtres de toit sous forme de **châssis vitrés** sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Leur plus grand côté devra être posé dans le sens de la pente du toit.

Les **pignons pleins et aveugles** ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme (monochromie). Ils devront être « animés » :

- par une ou des ouvertures (fenêtres) ;
- et/ou par deux aplats de couleurs différentes, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit ;
- et/ou par un habillage d'essentages d'ardoises ou de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas de colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

CLOTURE

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires, silex ou brique ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

EXTENSIONS ET ANNEXES :

Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

MATERIAUX

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact sur le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit.

L'emploi du bois est autorisé.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions sur les terrains en pentes. La plantation de bosquets d'arbres d'essences locales participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

COUVERTURE ET MOTIFS

La couverture devra être non réfléchissante.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc pur et de matériaux brillants est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

EXTENSION DE BATIMENTS AGRICOLES

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Elles doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES :

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être inclus dans la clôture ou la construction.

En l'absence de local pour les bacs à déchets, un espace devra être aménagé sur la parcelle de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie.



DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE N° 4.2.1) EN VERTU DES ARTICLES L. 151-11 ET L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME) RECENSES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE N° 4.2.1) :

Pour les éléments naturels (haies, talus, boisements) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés suivants : , , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Article A12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé sur le terrain d'assiette de l'habitation.

Article A13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

La plantation de peupliers est interdite.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article A14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article A15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A16 – obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Zone N

Extrait du rapport de présentation :

La zone **N** concerne les espaces naturels, équipés ou non, qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- La zone **N** « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel. Aussi, l'évolution du bâti existant sera possible (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

- Le secteur **Nh** correspond à l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, destiné à accueillir de nouvelles habitations de manière limitée.

- Le secteur **Nhp**, correspondant à l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, destiné à accueillir de nouvelles habitations de manière limitée avec obligation d'établir des prescriptions paysagères garantissant la bonne intégration du bâti dans l'environnement du Manoir Méricourt.

- Le sous-secteur **Nht** est dédié aux activités liées au tourisme et événement culturel en milieu naturel.

Article N1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N-2.

Dans les zones de risques :

Dans les zones inondables, reportées sur le « Plan des risques » n°4.2.2, sont interdits:

En zones non urbanisées (N), sont interdits dans les zones d'inondation tous exhaussements de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

De plus, dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des risques » n° 4.2.2, sont interdits :

Pour les zones entre 0 et 1 mètre : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :


- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
- Interdiction d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

Pour les zones de 1 à 2,5 mètres : risque d'inondation des sous-sols :

- Interdiction des sous-sols.

Article N2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nh, Nhp et Nht) sauf dispositions contraires, les opérations suivantes sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où 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 l'exploitation agricole ou forestière sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et le paysage.
- L'extension, la construction d'annexes et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des constructions à destination d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites à compter de la date d'approbation du présent règlement.
Les extensions seront autorisées sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.
Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.²
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▲, — et ) , sous réserve d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Le stationnement de caravanes, de camping-cars dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.

En secteurs Nh et Nhp

Sont autorisés:

- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de leur intégration dans le paysage environnant.

² Les règles définies pour les annexes et extensions font référence au « guide des annexes et des extensions en zones agricoles et naturelles des PLU, Version 2, Septembre 2016

En secteur Nht :

Sont autorisés :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites, sous réserve d'être conçus de manière à permettre éventuellement un retour du site à l'état naturel.
- Les constructions ou installations nouvelles sous réserve :
 - d'être liées et nécessaires à la vocation de la zone (accueil camping-car, manifestations culturelles, aire d'accueil),
 - d'être bien intégrées dans le paysage environnant,
 - de ne pas excéder trois nouvelles constructions par unité foncière, à compter de la date d'approbation du présent règlement,
 - d'être compatibles avec le projet de PPRL des aléas littoraux.
- Les aires de stationnement.

Dans les secteurs de glissement de terrain reportés sur le « Plan des risques » n° 4.2.3:

Toute construction devra être soumise au préalable à la réalisation d'études géotechniques et l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Dans les zones humides identifiées dans la zone N et repérées dans le plan graphique « Présomption de zones humides », annexée au rapport de présentation, sont autorisées :

- Les travaux ou aménagements nécessaires à leur conservation, à leur protection ou à leur gestion, ou à leur mise en valeur à des fins culturelles, scientifiques ou agricoles,
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles respectent les dispositions du code de l'environnement.

Article N3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble de la zone :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique n° 4.2.1 doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone :

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Dans les secteurs impactés par le risque de remontée de nappe, il est interdit d'infiltrer artificiellement l'eau pluviale dans le sol.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

En secteur Nhp, les constructions seront autorisées sous réserve de réaliser un assainissement non collectif (eaux usées et eaux pluviales) représentant toute garantie pour la salubrité publique au regard du risque de remontée de nappe identifié (carte DREAL).

Ainsi, la possibilité de construire sera conditionnée soit par l'aptitude du sol à l'épandage souterrain à faible profondeur, soit, pour les cas exceptionnels, à l'existence d'un milieu récepteur adapté conformément aux prescriptions de l'article 12 de l'arrêté ministériel du 07 Septembre 2009 modifié, fixant les prescriptions techniques en matière d'assainissement non collectif.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Nhp, Nh et Nht) sauf dispositions contraires:

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article N2, les constructions nouvelles et annexes doivent être implantées :

- A 75 mètres de la limite d'emprise de la RD 400 en dehors des parties urbanisées,
- A 35 mètres de la limite d'emprise de la RD 27,
- A une distance minimale de cinq mètres des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul liées aux infrastructures routières suivantes: RD 400. Ces marges apparaissent en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. En outre, l'aménagement, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas accordée aux constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Dans les secteurs Nh et Nhp :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à une distance minimale de cinq mètres des voies et emprises publiques,

En secteur Nhp, les constructions devront respecter un recul imposé de 10 mètres par rapport au chemin du petit clos.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Nhp, Nh et Nht) sauf dispositions contraires:

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article N2, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où cela faciliterait l'intégration paysagère des futures constructions,
- Pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres par rapport à la marge de recul imposée,
- dans le cas d'annexes,
- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone N (y compris les secteurs Nhp, Nh et Nht) sauf dispositions contraires, les annexes des constructions à destination d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Article N9 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Nh, Nhp et Nht), sauf dispositions spécifiques contraires :

Constructions à usage agricole et équipements d'intérêt collectif :

Non règlementé.

Constructions à destination d'habitation :

Les extensions des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve qu'elle soit limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m².

Les annexes des bâtiments à destination d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur laquelle elle se situe jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 60 m².

En secteurs Nh et Nhp, la totalité de l'emprise au sol des constructions neuves et des bâtiments existants de l'unité foncière ne pourra pas dépasser 240 m² à partir de la modification simplifiée n°1 du PLU.

En secteur Nht :

Les constructions et / ou installations à destination d'équipements recevant du public ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 50 % de l'unité foncière.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Nh, Nhp et Nht), sauf dispositions spécifiques contraires :

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

Bâtiments à destination d'habitation :

La hauteur des extensions à destination d'habitation devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des annexes à destination d'habitation devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

En secteurs Nh et Nhp,

La hauteur des constructions à destination d'habitation :

- Ne peut pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, Rez-de-chaussée + Comble maximum.
- Ne peut excéder 6 mètres pour les toitures terrasses.

En secteur Nht, la hauteur des constructions sera limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

Bâtiments agricoles :

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 9 mètres maximum.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silo-tour,...) sous réserve d'être à proximité des sièges d'exploitation, ou des installations publiques ou d'intérêt collectif.

Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Nh, Nhp et Nht), sauf dispositions spécifiques contraires :

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les bardages métalliques sont interdits en façade comme en pignon.

La tuile canal, la tuile mécanique sauf celle de type à pureau plat, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibrociment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.

En secteur Nhp :

- Toute construction devra à minima respecter l'emploi de deux matériaux traditionnels,
- Les matériaux de toiture devront être l'ardoise ou la tuile plate.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les toitures courbes sont interdites.

Les **toitures terrasses ou monopentes** sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont végétalisées ;
- si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
- sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.

En secteur Nhp, en cas de toiture monopente celle-ci devra respecter une couleur ardoise.

Dans les autres cas, la toiture devra compter au moins deux versants principaux inclinés d'au moins 45°. Toutefois, dans le cas d'extension(s), de changements de destination ou de réhabilitation de constructions existantes, les travaux ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures – autres que les toitures terrasses – des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,30 mètre, en façade et 0,20 mètre en pignon.** Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative. En cas d'évolution du bâti existant (extension, réhabilitation, ...), la toiture pourra être identique à l'existant.

COULEUR

Le blanc pur et les matériaux brillants comme composante principale du bâti sont interdits.

Le noir est autorisé pour les clôtures et menuiseries.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois devront être :

- soit laissés à l'état naturel ;
- soit peints, teints ou imprégnés :
 - √ soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...) ;
 - √ soit de teintes colorées pastelées diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...).

En secteur Nhp

Les façades et pignons exposés aux vues depuis la RD 49 et le chemin du clos seront traités de telle façon qu'ils se fondront au paysage: enduit contenant du gris, bardage bois naturel... Les couleurs sable, blanc et beige sont interdites.

MOTIFS ET COUVERTURES

Les **lucarnes retroussées** (vrais chiens assis) sont interdites. D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction.

Les fenêtres de toit sous forme de **châssis vitrés** sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale. Leur plus grand côté devra être posé dans le sens de la pente du toit.

De plus en secteur Nhp,

Les dessins sur toiture sont interdits.

Les **pignons pleins et aveugles** ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme (monochromie). Ils devront être « animés » :

- par une ou des ouvertures (fenêtres) ;
- et/ou par deux aplats de couleurs différentes, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit ;
- et/ou par un habillage d'essentages d'ardoises ou de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas de colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.

CAS PARTICULIERS DES ANNEXES

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en

bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

POUR LES EXTENSIONS LIMITEES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les **matériaux modulaires** destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

EN SECTEUR NHT

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques du secteur concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

COULEUR

Le blanc pur et les matériaux brillants sont interdits.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).

Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou les constructions liées à la construction principale accolées ou non pourront être recouvertes avec ce même matériau.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires.

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact sur le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit.

L'emploi du bois est autorisé.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions sur les terrains en pentes. La plantation de bosquets d'arbres d'essences locales participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

COUVERTURE ET MOTIFS

La couverture devra être non réfléchissante.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc pur et de matériaux brillants est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

EXTENSION DE BATIMENTS AGRICOLES

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Elles doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.



ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.1) EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus, boisements) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés suivants :  , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une autorisation d'urbanisme et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Article N12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Nh, Nhp et Nht), sauf dispositions spécifiques contraires :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

Les aires de stationnement peuvent être communes à plusieurs projets.

Le stationnement des vélos :

Ce stationnement des vélos peut être constitué d'un ou de plusieurs espace(s).

Dans le secteur Nht :

Non règlementé.

Article N13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs Nh, Nhp et Nht), sauf dispositions spécifiques contraires :

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

La plantation de peupliers est interdite.

En secteur Nhp :

- Les limites de la parcelle seront plantées d'une haie bocagère arborée sur talus afin de préserver l'intimité du Clos Méricourt,
- Des arbres fruitiers de haute-tige seront plantés sur les parcelles.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article N14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

Article N15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article N16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

TITRE 3 : LEXIQUE

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Périers-en-Auge.

Lexique des termes employés

ACROTERE:

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang).

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public.

ANNEXE :

Construction liée à un bâtiment principale et non accolée à celui-ci.

CONSTRUCTION:

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE :

Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

DENSITÉ (AU SENS DE LA LOI MACRON) :

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

La liste par destination n'est pas exhaustive :

- **Artisanat** : Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1er mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels ;
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

- **Bureaux (activités tertiaires)**—: Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **Commerces** : Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Il s'agit de constructions où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

Exemples de commerces :

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, ...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager, ...
- automobiles – motos –cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.;
- loisirs : librairie, musique, ...

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie, etc.

- **Entrepôt** : Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Pour l'application de ce règlement, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher (telle qu'elle est définie par l'article L.112.1. du code de l'urbanisme) du bâtiment projeté.

- Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doivent toutefois être étroitement liés aux bâtiments actuels dont ils doivent constituer, soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant, à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** : Contrairement à l'exploitation agricole, l'exploitation forestière n'est pas toujours visée explicitement par le code de l'urbanisme (ainsi l'article L.111-14 ne fait pas référence aux constructions nécessaires à l'exploitation forestière... mais cite celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles).

L'exploitation forestière est traditionnellement réalisée par des entreprises de travaux forestiers (ETF) auxquelles font appel les propriétaires forestiers. Cependant, quelques forestiers sont déclarés directement exploitants de leurs biens forestiers :

- o les entreprises procédant à la transformation et la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet,
- o les entreprises de travaux forestiers ayant eu un avis favorable de la commission consultative départementale chargée d'examiner les demandes d'affiliation au régime de protection sociale des entrepreneurs de travaux forestiers ont une activité sylvicole suffisamment significative pour pouvoir être considérées comme exerçant une véritable activité d'exploitation forestière ou de mise en valeur des ressources naturelles. Cet avis se fonde sur l'existence de leurs moyens notamment en matériels et est nécessaire pour leur affiliation à la MSA,
- o les propriétaires forestiers inscrits à titre principal à la MSA sont également considérés comme ayant une dimension suffisante pour justifier d'une véritable activité sylvicole. Ils devront disposer du matériel justifiant la nécessité d'un hangar.

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

- **Hébergement hôtelier** : Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) : Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules, ...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

- **Equipements publics ou d'intérêt général ou collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité. Il s'agit également des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie, et des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...

De manière générale, ils désignent les équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé.

- **Services** : Il s'agit des prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage, etc ...) et des établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques, etc ...).

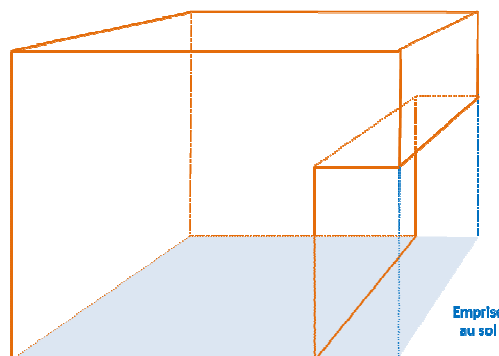
EAUX PLUVIALES :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus.

Elle s'exprime en m² (c'est une aire).



ESPACE LIBRE :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.

ESPACE VERT :

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

EXTENSION :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou par surélévation.

FAITAGE :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, (ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet) ou par rapport au niveau de l'espace public le plus proche.

INSTALLATION CLASSÉE (soumise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITE SÉPARATIVE :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées (hormis les voies privées telles que définies ci-après).

PARCELLE :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

RECU :

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

TOIT TERRASSE :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

UNITÉ FONCIÈRE OU (TERRAIN) :

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ou à une même indivision de propriétaire.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

TITRE 4 : ANNEXES AU REGLEMENT

I. Doctrine provisoire dans le cadre du projet de PPRL des aléas littoraux

Nature de la construction	Zone urbanisée située sous le niveau marin centennal (*) (délimitée par pointillé bleu) Aléa nul scenario T100+20		Scénario référence (T100+20 cm) : aléa faible		Scénario de référence (T100+20cm) : aléa moyen		Scénario de référence (T100+20 cm) : aléa fort à très fort Bande de précaution et de chocs mécaniques derrière un ouvrage (hachurage rouge et bleu)	
	Aléa nul scenario T100+60	aléa faible à très fort scenario T100+60	Zones urbanisées	Zones non urbanisées	Zones urbanisées	Zones non urbanisées	Zones urbanisées	Zones non urbanisées
Type d'espace	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec prescriptions (a)		Interdiction	
Création d'une annexe de moins de 20m ² non destinée à l'hébergement Constructions et extension des constructions, nécessaires à l'amélioration des prestations des campings existants sans augmentation de la capacité d'accueil dans la zone submersible.	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec prescriptions (a)		Interdiction	
Création ERP stratégiques et établissements difficilement évacuables	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec recommandations (a) (b)		Interdiction		Interdiction	
Extension mesurée ERP stratégiques et établissements difficilement évacuables	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec prescriptions (a) recommandations (a)		Interdiction		Interdiction	
Création ERP (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes...)	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec prescriptions (a) recommandations (a)		Interdiction		Interdiction	
Extension modérée ERP (autres : commerces, bureaux, salle des fêtes...)	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec prescriptions (a) recommandations (a)		Interdiction		Interdiction	
Création ERP 5 ^e catégorie (petits commerces et services de proximité...)	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec prescriptions (a) recommandations (a)		Interdiction		Interdiction	
Nouveau siège d'exploitation	Autorisation avec recommandations (a) (b)		Autorisation avec prescriptions (a) recommandations (a)		Interdiction		Interdiction	

La construction d'un équipement en Nht ne pourra s'implanter que dans la zone vert clair

II. Tableau des essences : Liste indicative

LISTE DES VEGETAUX AUTORISES (ET TOLERES) ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES

✓ **Essences locales de haut jet, à fort développement :**

Alisier (feuillu caduc)
Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Châtaigner (feuillu caduc)
Chêne pédonculé (feuillu caduc)
Chêne sessile (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Erable sycomore (feuillu caduc)
Frêne commun (feuillu caduc)
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
Hêtre pourpre (feuillu caduc)
Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
Merisier (feuillu caduc)
Noyer commun (feuillu caduc)
Poirier (feuillu caduc)
Saule blanc (feuillu caduc)
Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

✓ **Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :**

Aubépines (feuillu caduc)
Buis (feuillu persistant)
Charme commun (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)
If (feuillu persistant)
Orme champêtre (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)
Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

✓ **Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :**

Aubépines (feuillu caduc)
Bourdaine (feuillu caduc)
Cerisier (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Cornouiller mâle (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Eglantier (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)

Néflier (feuillu caduc)
Noisetier (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)
Saule des vanniers (feuillu caduc)
Sureau noir (feuillu caduc)
Troène d'Europe (feuillu persistant)
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE DES ESSENCES NON LOCALES INTERDITES

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies**: (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- **Thuya** et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun.

III. Les servitudes civiles : Articles 675 à 682 du Code Civil

I – Généralités sur les servitudes civiles

I- 1 – Définition et caractéristiques

Définie par l'article 637 du code civil comme « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire », une servitude civile est une limitation au droit de propriété pour le fonds qui la subit, ou un droit complémentaire au droit de propriété pour le fond qui en bénéficie en ce sens qu'elle va en faciliter l'exercice. Elle est caractérisée par :

- l'existence de deux propriétés, l'une subissant la servitude appelée fonds servant, l'autre bénéficiant de la servitude et appelée fonds dominant
- son caractère réel. Elle est attachée au bien et non à la personne
- son inopposabilité aux autorisations d'occupations du sol qui sont instruites et délivrées en application des seules servitudes administratives affectant l'utilisation du sol
- sa nécessaire prise en compte, en revanche, par tout élément de l'immeuble sur lequel elle est créée, en particulier par une construction ou ses abords.

I- 2 – Création des servitudes civiles

Les servitudes civiles peuvent être créées :

- par la loi. Elles sont dites alors servitudes légales
- par décision commune de deux propriétaires, concrétisée par un acte écrit. Elles sont dites alors servitudes conventionnelles (article 686 du code civil)
- par la prescription trentenaire, c'est à dire par la possession de 30 ans (article 690 du code civil)
- par destination du père de famille (article 692 du code civil).

I- 2.1 – Les servitudes légales

Les servitudes légales s'imposent dans les rapports entre les propriétaires en l'absence de volonté expresse contraire. En effet, ces servitudes ne sont pas d'ordre public et peuvent ainsi être écartées par un accord entre voisins, leurs bénéficiaires renonçant aux avantages qu'elles leur confèrent.

Les servitudes légales sont les suivantes :

- la servitude de vue
- la servitude d'écoulement des eaux.

Ces servitudes légales sont étudiées dans les chapitres qui suivent.

I- 2.2 – Les servitudes conventionnelles

Les propriétaires peuvent établir sur leur propriété n'importe quelle servitude, y compris afin d'écartier ou de modifier une servitude légale, à condition qu'elle ne soit pas imposée à la personne mais au terrain et qu'elle ne soit pas contraire à l'ordre public.

Les principales servitudes conventionnelles sont constituées de modifications apportées aux servitudes légales, de servitudes de passage (en dehors du cas de l'enclave), de servitudes non aedificandi ou non altius tollendi (interdiction de bâtir ou interdiction de bâtir au-delà d'une certaine hauteur).

I- 2.3 – Les servitudes par prescription trentenaire

Une servitude ne peut s'acquérir par prescription trentenaire que si elle est continue et apparente. Une servitude est continue lorsque son usage est continu sans intervention humaine, elle est apparente lorsqu'elle se voit.

Une servitude de vue, qui existe du fait de la présence d'une ouverture donnant sur le fonds voisin, est continue et apparente.

Une servitude de passage est certes apparente mais n'est pas continue car elle n'est exercée que par l'intervention de l'homme ; elle ne peut donc s'acquérir par prescription trentenaire.

Une servitude non *altius tollendi* est continue mais non apparente.

Celui qui revendique l'acquisition d'une servitude par prescription trentenaire doit apporter la preuve de la possession trentenaire au moyen d'un acte de notoriété (art.2229 du code civil).

I- 2.4 – Les servitudes par destination du père de famille

Il y a servitude par destination du père de famille lorsque la division d'un terrain a fait naître une servitude : servitude de passage, servitude de vue, ... Ainsi, pour exister, la servitude par destination du père de famille doit résulter directement de la séparation en deux d'une propriété et de l'existence d'un aménagement réalisé avant séparation.

I- 3 – L'exercice des servitudes civiles

Le droit essentiel du propriétaire du fonds dominant est d'utiliser la servitude, en la maintenant en état par tous travaux qui ne l'aggravent pas.

Le propriétaire du fonds servant, quant à lui, ne doit pas entraver l'usage de la servitude.

I- 4 –L'extinction des servitudes civiles

Une servitude s'éteint de trois manières :

- le fonds servant et le fonds dominant sont réunis (art. 705 du code civil)
- il est devenu impossible de l'utiliser (la propriété du voisin a été expropriée !)
- elle n'a pas été utilisée pendant trente ans.

En outre, une servitude conventionnelle peut s'éteindre d'un commun accord entre les parties.

II – La servitude de vue

Code civil, articles 675 à 680

II- 1 – Définitions

La servitude de vue est le recul que toute vue doit respecter par rapport au terrain du voisin dès lors qu'elle s'exerce à partir d'une fenêtre, d'un balcon ou d'un remblai.

Cette servitude a par conséquent pour objet de préserver l'intimité du voisin.

Une vue est une ouverture laissant passer la lumière mais aussi le regard. Les vues droites sont celles pratiquées dans un mur parallèle à la limite séparative, les vues obliques sont celles ouvertes dans un mur non parallèle à la dite limite.

Les jours sont de petites ouvertures permettant de laisser passer la lumière, mais ni l'air ni le regard.

II- 2 – La réglementation

La réglementation des jours et des vues ne s'applique que pour deux propriétés privées contiguës. Elle ne s'applique pas en bordure du domaine public ni pour deux bâtiments sur une même propriété. Elle s'applique quel que soit l'usage du terrain qui en bénéficie, habitation ou autre.

II- 2.1 – Les vues droites

La distance à respecter entre le mur où l'ouverture est pratiquée et la limite de la propriété voisine est de 1,90 mètres.

Dans le cas d'une fenêtre ou d'une terrasse, la mesure doit s'effectuer à partir du parement extérieur du mur où l'ouverture a été créée.

Dans le cas d'un balcon ou d'un remblai, la mesure doit s'effectuer à partir de leur ligne extérieure.

II- 2.2 – Les vues obliques

La distance à respecter est de 0,60 mètre, mesurée depuis l'angle de la fenêtre ou le rebord du balcon jusqu'au point le plus proche de la limite de la propriété voisine.

II- 2.3 – Les jours

L'avantage des jours sur les vues est qu'ils ne sont astreints à aucun recul. Cependant, les jours ne peuvent être établis que 2,60 mètres au-dessus du plancher de la pièce que l'on veut éclairer si c'est un rez-de-chaussée, et 1,90 mètre s'il s'agit d'un étage.

Le jour ne doit pas pouvoir s'ouvrir, ne doit pas être transparent, peut être créé sur tout mur d'habitation pour éclairer une pièce ou un escalier.

II- 3 – Acquisition de la servitude par le propriétaire du fonds qui la subit

L'obligation de respecter les distances légales de recul peut cesser lorsque le propriétaire acquiert la servitude de vue par titre, par prescription ou par destination du père de famille (voir I- 2).

II- 3.1 – Acquisition par titre

Il est possible « d'acheter » à son voisin le droit d'ouvrir une vue sur son fonds à une distance inférieure à la distance légale. La convention devra être publiée au bureau des hypothèques pour continuer de s'opposer après mutation de l'un des deux fonds concernés.

II- 3.2 – Acquisition par prescription

Dans le cas où une vue irrégulière existe depuis plus de trente ans sans jamais avoir soulevé la moindre protestation, la servitude est acquise par le fonds qui la subissait et qui devient par là même le fonds qui en bénéficie (au moins en partie).

II- 3.3 – Acquisition par destination du père de famille

Lorsque les deux terrains concernés constituaient une seule propriété et que la vue est antérieure à la division, le terrain où s'ouvre l'ouverture a acquis de fait la servitude le jour de la division parcellaire.

II- 3.4 – Conséquences de l'acquisition d'une servitude de vue

Le terrain qui bénéficiait à l'origine de la servitude de vue devient le terrain qui la subit. Toute construction sur ce terrain ne pourra s'édifier, s'il s'agit d'une vue droite, qu'à l'aplomb d'une ligne distante de 1,90 mètre de la façade de l'immeuble où s'ouvre l'ouverture.

III – La servitude d'écoulement des eaux naturelles

Code civil, article 681

III- 1 – Objet

Il existe en fait deux servitudes d'écoulement des eaux naturelles distinctes.

L'une concerne les eaux qui ruissellent sur le sol, l'autre concerne les eaux qui ruissellent sur une toiture. Ces deux servitudes se présentent « à fonds renversés » puisque la première est subie par les terrains situés en contrebas du terrain où les eaux ruissellent alors que la seconde est subie par le terrain d'assiette du bâtiment sur le toit duquel les eaux ruissellent.

Ces deux servitudes ont donc pour objet de préciser les droits et obligations respectives des propriétaires des fonds sur lesquels se déversent des eaux naturelles d'une part, des propriétaires des fonds situés en contrebas d'autre part.

III- 2 – La servitude d'écoulement des eaux naturelles sur le sol

Les eaux dont il s'agit sont les eaux de pluie, les eaux provenant de la fonte des neiges, la grêle, la glace se formant naturellement et les eaux de source.

Le propriétaire d'un fonds inférieur est tenu de recevoir les eaux naturelles qui s'écoulent librement d'un fonds plus élevé. Le propriétaire du fonds plus élevé peut user et disposer des eaux naturelles qui tombent sur son fonds, mais ne peut rien faire qui aggrave la servitude. Dès lors que l'eau a été altérée ou que son écoulement n'est pas le résultat naturel de la configuration des lieux (si la morphologie du terrain a été modifiée par exemple), le propriétaire du fonds inférieur peut, soit demander une indemnité, soit s'opposer à l'écoulement.

La servitude s'applique aux terrains situés en contrebas d'une voie publique, sauf si l'écoulement des eaux de ruissellement est aggravé par intervention de l'homme (eaux canalisées déversées en un seul point par exemple) ou si l'écoulement résulte d'un défaut d'entretien. Inversement, les voies publiques doivent recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement des propriétés riveraines, mais à la condition que ces eaux ne portent pas atteinte à la sécurité publique (article R 116-2 du code de la voirie routière).

Notons enfin que la disposition suivante de l'article d'un plan local d'urbanisme relatif aux réseaux a été jugée légale par la cour administrative d'appel de Paris :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ».

La servitude ne peut s'éteindre par prescription trentenaire. En revanche, une digue empêchant l'écoulement ou une aggravation de l'écoulement peuvent être acquis par prescription trentenaire.

III- 3 – La servitude d'écoulement des eaux pluviales sur les toitures

Tout propriétaire doit édifier le toit de son bâtiment de telle sorte que les eaux de pluie s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique.

Si les eaux s'écoulent directement du toit chez le voisin, ce dernier peut exiger la réalisation de travaux de nature à remédier à la situation (la mise en place d'une gouttière par exemple).

La servitude est respectée si les eaux tombées sur le toit d'un propriétaire se déversent immédiatement de ce toit sur son propre fonds ou sur la voie publique pour se répandre ensuite, par le seul effet de la pente du sol, vers les fonds voisins inférieurs dans les conditions décrites au paragraphe précédent.

La servitude s'éteint par prescription trentenaire. En effet, la servitude est acquise par le propriétaire du toit si le voisin a subi pendant trente ans sans réagir un écoulement provenant directement de la toiture en cause.

IV – La servitude de désenclavement

Code civil, articles 682 à 685

Il convient tout d'abord de bien distinguer la servitude légale de désenclavement du droit de passage conventionnel résultant d'un titre qui en détermine l'étendue et les modalités d'exercice.

IV- 1 – Objet de la servitude de désenclavement

Lorsqu'un fonds ne dispose pas d'issue ou seulement d'une issue insuffisante sur la voie publique, il est dit enclavé et son propriétaire peut réclamer un passage sur un fonds voisin. La nature et l'importance de ce passage sont fonction de l'utilisation normale du fonds, quelle qu'en soit la destination. Les désenclavements d'une salle de cinéma exigeant une issue de secours, d'une exploitation agricole exigeant le passage de machines, ou d'une maison d'habitation exigeant le passage d'un véhicule automobile, conduisent à la réalisation de voies de desserte présentant des caractéristiques proportionnées à leur usage.

La servitude s'étend aux canalisations nécessaires à l'exploitation du fonds.

IV- 2 – Modalités de mise en œuvre de la servitude

Le passage doit être tracé du côté où le trajet pour rejoindre le fonds enclavé depuis la voie publique est le plus court et le moins dommageable au fonds traversé.

Si l'enclave résulte de la division du terrain, le passage s'effectuera si possible par le terrain détaché.

Le propriétaire qui réclame le passage doit une indemnité au propriétaire du fonds traversé.

Les conditions du passage (tracé, heure de passage, entretien) ainsi que l'indemnité peuvent être fixées à l'amiable ou par le juge judiciaire. Celui-ci dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer le passage répondant aux exigences susvisées mais il tiendra compte de l'avis de l'administration sur les conditions de sécurité du raccordement du passage à la voie publique.

Les frais de création puis d'entretien du passage sont supportés par celui qui en profite.

IV- 3 – Extinction de la servitude

La servitude de désenclavement ne peut s'éteindre par prescription trentenaire. En revanche, le propriétaire du fonds servant peut invoquer l'extinction lorsque le fonds dominant cesse d'être enclavé. Si aucun accord amiable n'est trouvé, la suppression de la servitude doit être sollicitée auprès du juge judiciaire.