



Plan Local d'Urbanisme PLU

3.A Règlement écrit

Prescrit le : 10/11/15

Arrêt : 19/07/19

Approbation : 11/12/20

SAINT-LEGER-DE-ROTES



Sommaire

Préambule.....	5
Dispositions générales	7
Zone urbaine (U)	17
Zone à urbaniser (AU)	31
Zone Agricole (A).....	45
Zone Naturelle (N).....	62
Annexes	77

Préambule

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Léger-de-Rôtes organise un droit à bâtir sur quatre types de zones :

- La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, à caractère ancien, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.
- La **zone A** (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est composée d'un sous-secteur Ah appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables, ainsi qu'un secteur Ap pour sauvegarder les paysages remarquables sur la commune ;
- La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. Elle est composée d'un sous-secteur Nc destiné à encadrer les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle.

- La **zone AU** (à urbaniser) ouverte à l'urbanisation pour la construction d'habitat et qui s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dispositions générales

1.1 Article 1 – Champ d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

1.2 Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R.111-2** : « 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 ».

- **Article R.111-4** : « 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 R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 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 R.111-27** : « 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 L.111-1-6** : Les dispositions de l'article L.111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « *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 (art. L.111-7 CU) :

- 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.

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

1.3 Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones.

La zone urbaine (U)

La zone U concerne le secteur résidentiel structuré. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

Les zones à urbaniser (AU)

La zone AU s'applique sur les secteurs ouverts à l'urbanisation pour la construction d'habitat et qui s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone agricole (A)

- La zone A correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement ;
- Un secteur Ah appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
- Un secteur Ap pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes.

La zone naturelle (N)

- La zone N correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques ;
- Un secteur Nc pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle.

1.4 Article 4 – Adaptations mineures

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

1.5 Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux prescriptions inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement (annexe 4).

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Saint-Léger-de-Rôtes se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries ou les clos-masures, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15m minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

Espaces paysagers ou récréatifs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf annexe 4 du présent document).

- Ces secteurs ouverts au public devront préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10% de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.

- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.
- Un périmètre suffisant (5m minimum) doit être conservé autour des mares en espace naturel.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Pour toutes les plantations d'essences locales il sera demandé de se reporter à l'annexe 2 du présent règlement.

Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

1.6 Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Léger-de-Rôtes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

1.7 Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches.

Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,
- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

1.8 Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi à une annexe au PLU, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

La commune de Saint-Léger-de-Rôtes est concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain, notamment par effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles.

Le risque de cavités (annexe 3 du PLU)

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence avérée d'une cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLU. Au sein des périmètres de sécurité identifiés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extension restreinte de la surface initiale, sous réserve que cette extension n'ait pas pour effet d'augmenter le risque, par accroissement significatif du nombre de personnes susceptibles d'être concernées ou par augmentation importante des charges s'exerçant sur le sol.

Saint-Léger-de-Rôtes - Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit

La doctrine de l'État suivant les périmètres de protection

Les périmètres de protection varient suivant l'indice découvert. En effet, autour des indices de cavités souterraines, des périmètres de protection sont instaurés en fonction de la nature des indices. Dans certains cas, lorsque des indices n'ont pu être localisés précisément, des parcelles napoléoniennes font référence du risque. C'est alors toute la parcelle qui fait l'objet d'une attention particulière.

Au sein des zones à risques :

- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- Les changements de destinations sont interdits ;
- L'exutoire des eaux pluviales et usées doit être réalisé en dehors du périmètre de risque.

La gestion du risque en cas de découverte d'un nouvel indice

Il est possible que de nouveaux indices soient découverts après l'approbation du plan local d'urbanisme. Dans ce cas, l'article L.563-6 II du Code de l'Environnement fait obligation au maire de communiquer sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil départemental les éléments dont il dispose à ce sujet. Tous les actes d'urbanisme sont alors instruits sur la base de ces nouveaux éléments et il sera opposé un refus en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme si la construction projetée est "de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique". Concrètement, le périmètre de protection habituel (rayon de 60m en cas de suspicion de marnière) sera inconstructible. Parallèlement, le PLU ne pourra le prendre en compte que lors de sa prochaine révision (pas de mise



à jour possible). Il est donc important de rappeler que le recensement qui est intégré dans le PLU fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU, cette connaissance étant susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine révision. En tout état de cause, c'est bien la connaissance du risque actualisée qui sera prise en compte pour les autorisations d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.

Le risque d'inondation par ruissellement

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures

(notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être prescrite.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de ces derniers et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance minimale de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les axes de ruissellement des eaux pluviales, ainsi que leurs périmètres de précaution (5m pour les axes secondaires et 10m pour les axes principaux de part et d'autre de l'axe) sont reportés au règlement graphique.

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

1.9 Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 3 du présent document, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

1.10 Article 10 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.* » Les périmètres de réciprocité agricole applicables à l'approbation du PLU se situent en annexe 4 du PLU.



Zone urbaine (U)

La zone U concerne les secteurs résidentiels structurés. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE U		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

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

Règles générales :

Pour l'ensemble de la zone urbaine

- Pour les constructions autorisées sous condition, toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient ni les prescriptions présentées à l'Article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

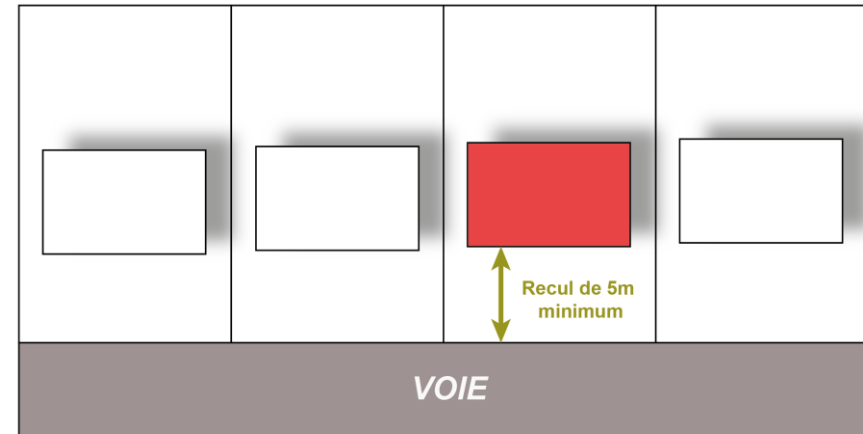
Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie et l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Les nouvelles constructions, principales et annexes, doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative ;
- Les constructions annexes devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé ;
- Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'implantation en limite séparative ne tient pas compte des règles précédentes en cas de mitoyenneté entre deux constructions de même hauteur.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

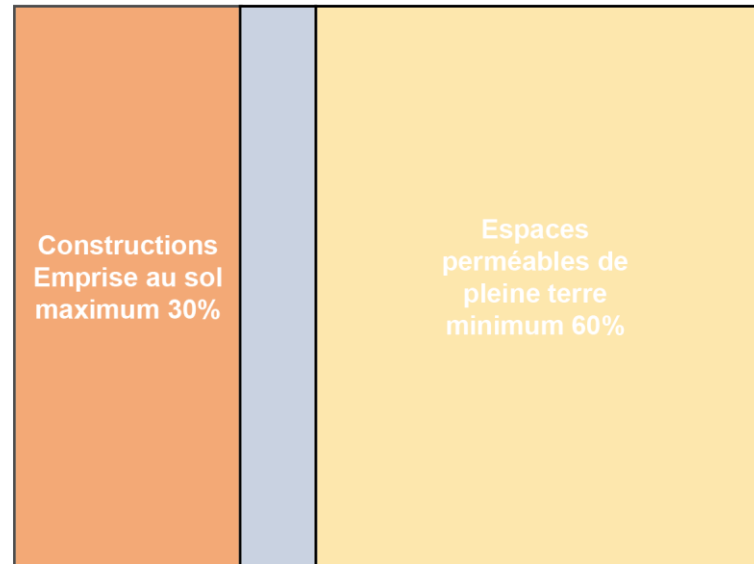
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans prescription particulière

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 50% de l'unité foncière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Cas particuliers

- En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Hauteurs des constructions

Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 7 mètres à l'égout du toit et 8,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou sommet de l'acrotère.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.
- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation ou de remontée de nappe. ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

Principes généraux

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de

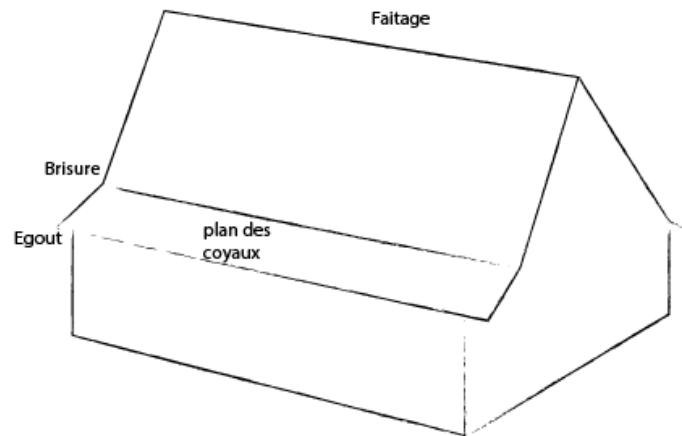
bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- Les couleurs détonantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.
- Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.
- Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Dispositions générales

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leur extension, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes.
- Les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.
- Les toitures plates et les toitures monopentes devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont autorisées uniquement :
 - dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction

- présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein, uniquement en cas d'aménagement d'une entrée charretière ;
 - d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux. Pour toutes les plantations d'essences locales il sera demandé de se reporter à l'annexe 2 du présent règlement. ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU.

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

Éléments de paysages protégés

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales et à l'annexe 4 du présent document qui en définissent les règles de protection.

Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.

- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation

et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	<i>2 places par logement.</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage).

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante

instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Accès sur la voie publique

- L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 6 du dossier de PLU.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

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

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.

- 
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Zone à urbaniser (AU)

La zone AU s'applique sur les secteurs ouverts à l'urbanisation pour la construction d'habitat et qui s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone à urbaniser sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AU		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

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

Règles générales :

Pour l'ensemble de la zone à urbaniser

- Pour les constructions autorisées sous condition, toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient ni les prescriptions présentées à l'Article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

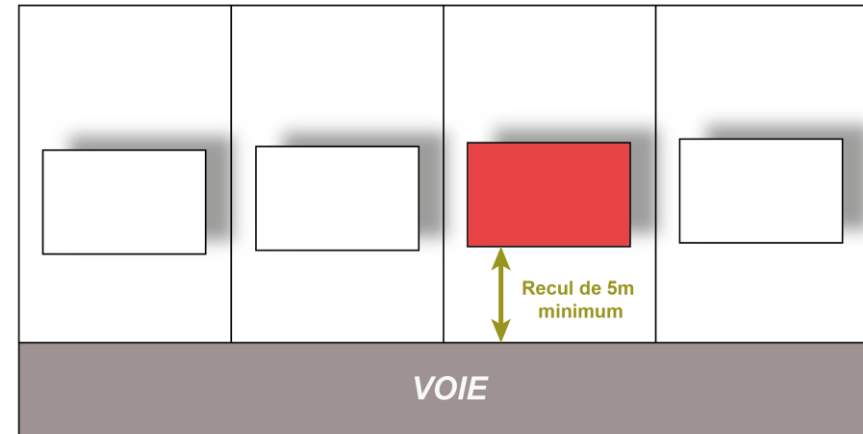
Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Les nouvelles constructions, principales et annexes, doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions peuvent être implantées en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative ;

- Les constructions annexes devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé ;
- Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'implantation en limite séparative ne tient pas compte des règles précédentes en cas de mitoyenneté entre deux constructions de même hauteur.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

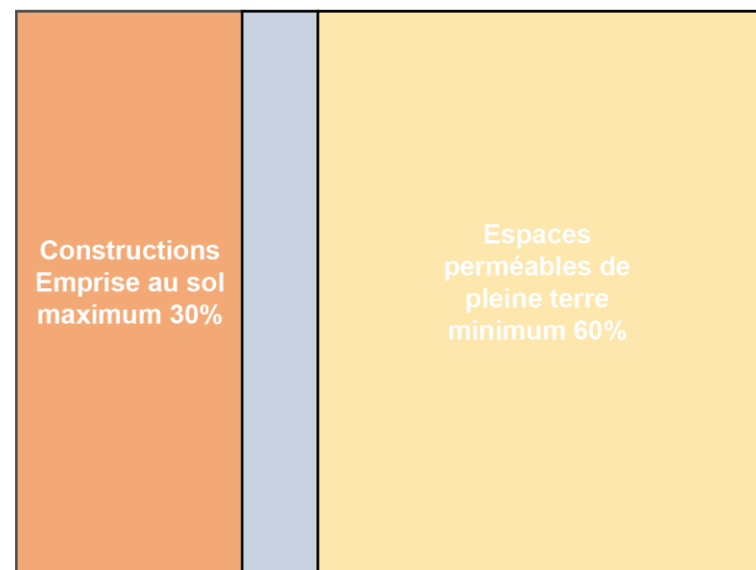
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans prescription particulière

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleines terres devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Schéma illustratif :



Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 50% de l'unité foncière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

- En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Hauteurs des constructions

Règles générales

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 7 mètres à l'égout du toit et 8,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.

- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.
- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Les garages en sous-sol sont interdits au regard du risque inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

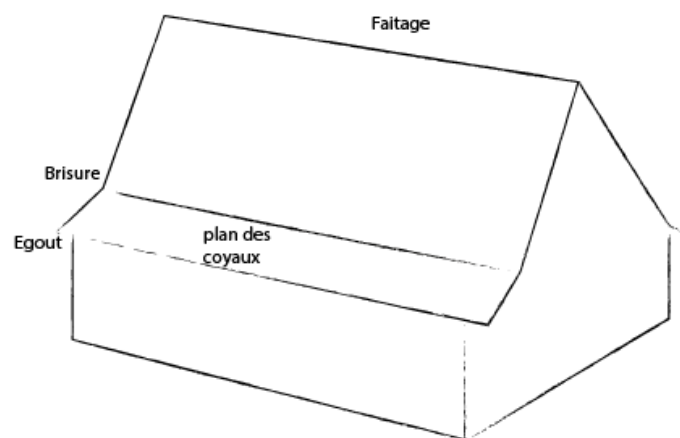
Principes généraux

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- Les couleurs détonantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.
- Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.
- Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Dispositions générales

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leur extension, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes.
- Les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.
- Les toitures plates devront être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et

devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

- Les toitures plates et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein, uniquement en cas d'aménagement d'une entrée charretière ;
 - d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux. Pour toutes les plantations d'essences locales il sera demandé de se reporter à l'annexe 2 du présent règlement ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU.

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

Éléments de paysages protégés

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales et à l'annexe 4 du présent document qui en définissent les règles de protection.

Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.

- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation

et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	<i>2 places par logement.</i>
Autres destinations	<i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i>

bâties (exemple : allée de garage).

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante

instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Accès sur la voie publique

- L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 6 du dossier de PLU.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction

devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

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

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Zone Agricole (A)

La zone A stricte correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement ;

Un secteur Ah est appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;

Un secteur Ap est indiqué pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A			Zone Ah		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X					X
	Exploitation forestière	X					X
Habitation	Logement		X		X		
	Hébergement			X		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X			X	
	Commerce de gros			X		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X			X	
	Cinéma			X		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X		X	
	Salles d'art et de spectacles			X		X	
	Equipements sportifs			X		X	
	Autres équipements recevant du public			X		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X		X	
	Bureau		X			X	
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

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

Règles générales :

- En **zone A**, les constructions, installations et aménagements autorisés sous condition doivent être liés et nécessaires aux activités agricoles.

Les constructions à destination de bureau sont autorisées à condition d'être compatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole et de ne pas entraîner de nuisances quelles qu'elles soient pour les secteurs résidentiels ;

Les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole.

La création d'annexes est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30m de la construction principale à laquelle elle se rattache ;
 - De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et équipement d'entretien).
- Pour les constructions autorisées sous condition en **zone Ah**, toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard

des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite. En plus des conditions liées aux nuisances, les constructions à destination de commerce de gros peuvent être autorisées à condition que le stationnement des véhicules soit prévu en quantité suffisante sur le terrain d'assiette de l'opération et n'entraîne pas de gênes pour la circulation sur les voies publiques ;

- L'implantation d'un bâtiment en zone agricole ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé classé (hors annexe) ;
- En **zone Ap** : seules l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes sont autorisées. L'extension des bâtiments existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 70m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU. Les annexes à vocation d'abris pour animaux sont autorisées en zone Ap, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m mesurés au point le plus haut de la construction.

Règles générales concernant le logement en zone A

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :
 - directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
 - implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation.
 - destinées au logement de l'exploitant.
- Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.
- L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 100m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement. Dans ces secteurs en zone agricole sont également interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Aux abords des monuments historiques, des règles spécifiques pourront être précisées par l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'en assurer l'intégration paysagère et architecturale.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En zone A :

- Les nouvelles constructions à vocation agricole doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Le recul minimum est ramené à 5m pour les autres constructions.

En zone Ah :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique. En cas de recul, celui-ci doit être au minimum de 1m mesuré depuis la limite de l'emprise publique.

Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En zone A :

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite. Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant une distance d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative de propriété.
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.

En zone Ah :

- Les constructions peuvent être implantées en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative ;
- Les constructions annexes devront observer un recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé.

Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- En zone Ah, l'implantation en limite séparative ne tient pas compte des règles précédentes en cas de mitoyenneté entre deux constructions de même hauteur.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans prescription particulière

Emprise au sol maximale des constructions

Règles générales

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En zone A :

- L'emprise au sol maximales des constructions agricoles n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.

En zone Ah :

- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.

En zone Ap :

- L'emprise au sol des constructions doivent respecter les règles édictées au 1.2 du présent règlement.

Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante à usage de logement serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 50% de l'unité foncière en zone Ah ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

En zone A :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 15 mètres à l'égout du toit pour les constructions à vocation agricole ;
 - 8,5 mètres au faîtage pour les autres constructions ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.

En zone Ah :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 7 mètres à l'égout du toit et 8,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.

- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou sommet de l'acrotère.

En zone Ap :

- L'extension d'une construction existante ne devra pas entraîner de réhausse de la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

- En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Les sous-sols sont interdits au regard du risque inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

Pour les constructions agricoles

- Les façades doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres constructions

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).

- Les couleurs détonantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.
- Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.
- Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

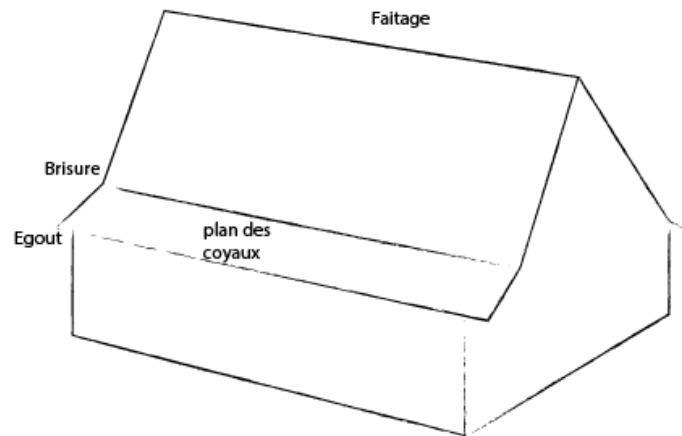
Toitures et couvertures

Pour les constructions agricoles

- Les façades doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres constructions

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Pour les constructions à vocation d'habitation, les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leur extension, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes.
- Les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.
- Les toitures plates devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés. Elles sont uniquement autorisées :
 - dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction

- présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

Dispositions particulières pour les constructions non agricoles

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur

(hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.

- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- En zone A, les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage. Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées.
- Les clôtures végétales d'essences locales peuvent être éventuellement doublées d'un grillage à maille large de minimum 10x10.
- Les murs pleins sont interdits.
- Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.
- En zone Ah, les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein, uniquement en cas d'aménagement d'une entrée charretière ;
 - d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux. Pour toutes les plantations d'essences locales il sera demandé de se reporter à l'annexe 2 du présent règlement ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 60 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive.

- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite d'une parcelle exploitée par l'activité agricole ou classée en zone N par le PLU.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.

Stationnement

En zones A et Ap :

Sans prescription particulière.

En zones Ah et Ap :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	2 places par logement.
Autres destinations	Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.

roues doit également être prévu.

- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

Sont comptabilisées les places bâties (exemple : garage) et non bâties (exemple : allée de garage).

- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et

desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Accès sur la voie publique

- En zone Ah, l'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 6 du dossier de PLU.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

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

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.

Zone Naturelle (N)

La zone N stricte correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques ;

Un secteur Nc pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N			Zone Nc		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X				X
	Exploitation forestière		X				X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X				X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X		X	
	Entrepôt			X		X	
	Bureau			X		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

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

- En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.

Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.

- En zone N, la création d'espaces de stationnement est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux ;
- En zone Nc, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière ;
- En zone Nc, les constructions et aménagements autorisés sous conditions doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrières.
- En zone Nc, l'accueil de matériaux inertes est autorisé notamment pour permettre de remblayer partiellement le

site afin de restituer une topographie en pente douce, sans dépression résiduelle susceptible de créer des accumulations d'eau, nécessaire pour une restitution finale à l'agriculture.

- L'implantation d'un bâtiment, hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol, ne pourra se faire à moins de 10 mètres d'une lisière boisée ;
- L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 100m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- La création d'annexes est autorisée, sous réserve :
 - D'être implantée à moins de 100m de la construction principale à laquelle elle se rattache ;
 - De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m² d'annexes par unité foncière en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et équipement d'entretien).

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales

du présent règlement. Dans ces secteurs en zone agricole sont également interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Aux abords des monuments historiques, des règles spécifiques pourront être précisées par l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'en assurer l'intégration paysagère et architecturale.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En zone N :

- Les nouvelles constructions à vocation agricole ou forestière doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Le recul minimum est fixé à 5m par rapport à la limite de l'emprise publique pour les autres constructions et annexes.

Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles suivantes s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En zone N :

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite. Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant une distance d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative de propriété.
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé.

Cas particuliers

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- En zone N, l'implantation en limite séparative ne tient pas compte des règles précédentes en cas de mitoyenneté entre deux constructions de même hauteur.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne

conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans prescription particulière.

Emprise au sol maximale des constructions

Règles générales

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

En zone N :

- L'emprise au sol maximales des constructions agricoles ou forestières n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 60% de l'unité foncière.

Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante à usage de logement serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 50% de l'unité foncière en zone N ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

En zone N :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

- En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLU, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Les sous-sols sont interdits au regard du risque inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

Pour les constructions agricoles

- Les façades doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres constructions

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et de préférence harmonisées entre elles. La façade des annexes pourra néanmoins revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- Les couleurs détonantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.
- Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.
- Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

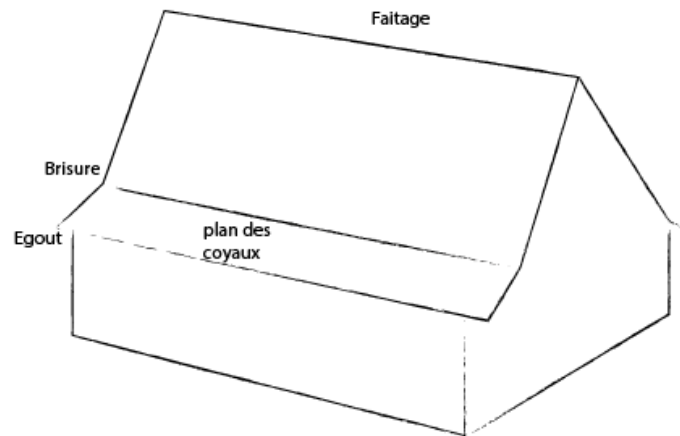
Toitures et couvertures

Pour les constructions agricoles

- Les façades doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres constructions

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes doivent être d'au moins 35°, hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Pour les constructions à vocation d'habitation, les aspects ondulés et nervurés sont interdits pour la couverture des constructions principales et de leur extension, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes.
- Les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.
- Les toitures plates devront être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

- Les toitures plates et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant. En cas de différence visible entre l'annexe et la construction principale, il sera possible de déroger aux règles précédentes uniquement à condition que cela se fasse dans un souci d'harmonisation entre les constructions.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à

la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

Dispositions particulières pour les constructions non agricoles

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autoisées.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur, mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.
- En zone N, les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales, en permettant le passage de la petite faune sauvage. Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées.
- Les clôtures végétales d'essences locales peuvent être éventuellement doublées d'un grillage à maille large de minimum 10x10.
- Les murs pleins sont interdits.
- Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.

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

Éléments de paysage protégés

Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.

Stationnement

- Sans prescription particulière

3. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante

instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 6 du dossier de PLU.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend

deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire

(fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

Réseaux électriques

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

Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



Annexes

Annexe 1 : Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à la dite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une

fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un

témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé,

un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant

un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le

contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de

l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et

d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.



V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

Annexe 2 : Liste des essences locales préconisées (Source CAUE 27)

Alisier torminal - Sorbus torminalis

Amélanchier vulgaire – Amelanchier ovalis

Aulne à feuille en coeur - Alnus cordata

Aulne glutineux - Alnus glutinosa

Bouleau pubescent - Betula pubescens

Bouleau verruqueux - Betula verrucosa

Bourdaïne – Rhamnus frangula

Buis commun - Buxus sempervirens

Cerisier à grappes - Prunus padus

Cerisier Sainte Lucie - Prunus mahaleb

Charme commun - Carpinus betulus

Châtaignier - Castanea sativa

Chêne pédonculé - Quercus robur

Chêne sessile - Quercus petraea

Cormier - Sorbus domestica

Cornouiller mâle - Cornus mas

Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea

Coudrier (noisetier) - Corylus avellana

Erable champêtre - Acer campestre

Erable sycomore - Acer pseudoplatanus

Frêne commun - Fraxinus excelsior

Fusain d'Europe - Euonymus europaeus

Hêtre commun - Fagus sylvatica

Houx commun - Ilex aquifolium

If – Taxus baccata

Merisier - Prunus avium

Néflier commun - Mespilus germanica

Nerprun purgatif - Rhamnus catharticus

Poirier sauvage - Pyrus pyraster

Pommier sauvage - Malus sylvestris

Prunellier - Prunus spinosa

Prunier myrobolan - Prunus ceracifera

Saule blanc - Salix alba



Saule cendré – *Salix cinerea*

Saule des vanniers - *Salix viminalis*

Saule marsault – *Salix caprea*

Sureau noir – *Sambucus nigra*

Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

Viorne lantane - *Viburnum lantana*

Viorne obier - *Viburnum opulus*

Annexe 3 : Emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont reportés au règlement graphique.

N° Emplacement réservé	Objet	Destinataire	Surface
ER n°1	Agrandissement du cimetière de Rôtes	Commune	688m ²
ER n°2	Elargissement de l'impasse de l'école	Commune	57m ²

Annexe 4 : Les Éléments remarquables du paysage (ERP), au titre du L.151-19 et L.151-23 du code l'urbanisme

1. Définition des éléments remarquables du paysage

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. Les édifices déjà protégés, inscrits ou classés, ne font pas l'objet d'un double

classement au titre des articles L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces ERP sont listés dans les fiches suivantes et font l'objet d'une description et de prescriptions particulières indicatives. Les règles applicables sont reportées au règlement du PLU et sont rappelées ci-dessous.

2. Règles générales applicables à tous les éléments identifiés

Les règles générales, applicables à tous les ERP repérés, sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression est strictement interdite ;
- Préserver les proportions des bâtiments ;
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial ;
- L'isolation par l'extérieur est interdite ;
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite ;
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.) ;
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable ;

- 
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite ;
 - La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite ;
 - Pour les constructions à usage d'habitations, en cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes ;
 - Pour les éléments naturels identifiés : toute suppression est interdite sauf en cas de nécessité d'ordre sanitaire ou de sécurité publique, le cas échéant, les mesures de compensation devront être définies.

3. Les prescriptions

Cf pages suivantes.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Élément n°1: le château de Saint-Léger

Localisation



La protection concerne le château de Saint-Léger, ses dépendances, son parc et ses murs.

Description

Le château de Saint-Léger est un château du 18^e siècle bâti sur l'emplacement de l'ancien château féodal. La construction principale est de style Louis XV dont la façade est constituée de briques et pierres. La toiture est en ardoise.

Le château est un élément majeur du paysage de Saint-Léger. Depuis la route, une percée visuelle monumentale permet d'observer le château dans son axe. De nombreuses dépendances sont également incluses dans la protection de cet élément remarquable du paysage : corps de ferme, écuries,...

Enfin, l'intérêt paysager du château est également lié à son écrin de verdure. En effet, le château est implanté dans un parc dessiné au 19^e siècle mêlant plans organisés à la française et jardins anglais.

La protection concerne également les murs qui encerclent le parc.



Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Conserver les bâtiments dans le respect de leurs proportions et matériaux.
- Protéger les murs et clôtures. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits.
- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Maintenir les espaces ouverts dans l'axe du château pour favoriser la perspective sur la façade,
- Préserver le parc arboré. En cas de nécessité d'abattage, les arbres seront replantés à essence identique ou présentant une même volumétrie et hauteur à taille adulte,
- Toute nouvelle installation au sein du parc est interdite sauf dans le cas où il s'agit de structures temporaires et démontables. Ces structures devront être d'un seul tenant et d'une limite de 150 m².

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Élément n°2: l'ancien Presbytère

Localisation



La protection concerne l'ancien presbytère situé au droit de l'église de Saint-Léger.

Description

Il s'agit d'une bâtisse en colombage et toiture en ardoise. Cet ancien presbytère est situé à proximité de l'église dont la cour permet de valoriser ce bâtiment remarquable.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, notamment briques et ardoises, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Élément n°3: maison à Saint-Léger

Localisation



La protection concerne une maison remarquable dans le cœur de Saint-Léger.

Description

Il s'agit d'une bâtisse en colombage et toiture en tuile normande. La maison est largement mise en valeur grâce à de vastes espaces publics plantés.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, notamment briques et ardoises, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Élément n°4 : la mairie de Saint-Léger-de-Rôtes

Localisation



La protection concerne l'ensemble bâti de la mairie et logements accolés.

Description

Il s'agit de la mairie de Saint-Léger-de-Rôtes à La Pihoudière. Cet ensemble bâti est constitué de deux parties. La bâtisse est en brique et la toiture en ardoises.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, notamment briques et ardoises, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Élément n°5 : l'ancienne mairie

Localisation



La protection concerne la partie située sur rue de l'ancienne mairie.

Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, notamment briques et ardoises et détails architecturaux d'origine.

Description

Il s'agit de la l'ancienne mairie de Saint-Léger-de-Rôtes à La Pihoudière qui est actuellement la cantine scolaire. Seule la partie ancienne est concernée par la protection. Cette partie du bâtiment est constituée de pierres jointés de ciment et présente des détails architecturaux en brique. Le fronton indique la présence de la mairie. La toiture est en ardoises.



Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Élément n°6 : mur au chemin de Montaigu

Localisation



La protection concerne un mur chemin de Montaigu.

Description

Il s'agit d'un mur ancien en torchis d'un linéaire d'environ 50 mètres.



Prescriptions

La prescription visant la protection du mur sont les suivantes :

- Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect.
- Les nouveaux percements sont interdits.
- Préserver l'aspect : proportions, matériaux et détails architecturaux d'origine (piliers, niche).

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Éléments n°7 : les haies, vergers et arbres remarquables

Description

Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage communal. Les haies et arbres remarquables participent au caractère végétal dominant autour des espaces bâtis. Ces éléments végétaux sont importants, notamment dans un contexte agricole de grandes cultures où les vues sont lointaines.

On recense un grand nombre d'arbres remarquables, haies et autres vergers. La protection concerne ce patrimoine arboré.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- Les éléments surfaciques doivent impérativement garder un caractère naturel,
- L'abattage de ces arbres ou ensembles plantés est interdit. L'abattage pourra être autorisé en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et personnes ou pour des raisons sanitaires. Le cas échéant, pour chaque sujet abattu, un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.
- Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant.

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

Éléments n°8 : les mares

Description

Un autre type d'élément naturel du patrimoine local est constitué par les mares. Elles jouent un rôle paysager, hydraulique ou encore écologique pour le territoire de Saint-Léger-de-Rôtes. Publiques ou privées, il en existe un très grand nombre sur le territoire et, pour la plupart, elles sont repérées et protégées.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression ou la dégradation de ces éléments est strictement interdite,
- Tout comblement de mare, sources ou espace en eau est interdit,
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges,
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (pairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare,
- Tous travaux entrepris à proximité d'une mare devra être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite,
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel,
- Les berges des mares devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.

