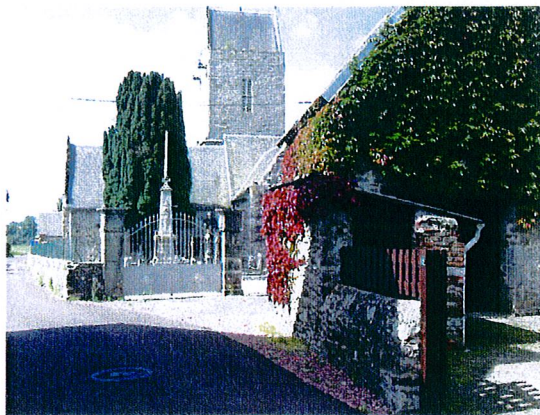


DEPARTEMENT DE LA MANCHE

# Commune de Heugueville sur Sienne



## Plan Local d'Urbanisme

### ④ Règlement

#### DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal en  
date du 04 - 11 - 2011

Le Maire  
Richard MACÉ



**PLANIS**  
Aménagement - Environnement - Urbanisme

210, rue Alexis de Tocqueville  
50 000 SAINT LO  
Tel : 02 33 75 63 52  
Fax : 02 33 75 62 47  
Email : [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

## SOMMAIRE

---

<b>Titre 1 : Dispositions applicables aux différentes zones.....</b>	<b>3</b>
ZONE U.....	2
ZONE 1AU .....	7
ZONE A.....	12
ZONE N.....	16
<b>Titre 2 : Annexe au règlement.....</b>	<b>2</b>

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

## **ZONE U**

### **Extrait du rapport de présentation :**

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg, du village Macé et du village du Pont-de-la-Roque. Quelques secteurs du bourg sont concernés par des risques d'inondation (se reporter au règlement graphique).

### **ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone,
- Les sous-sols,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole, forestier, industriel et d'entrepôt,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings-caravanings, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.

#### **En zone inondable :**

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

### **ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- La réalisation d'annexe accolée ou non sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **En zone inondable :**

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètre au dessus du niveau de la voirie.

### **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

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

##### Assainissement eaux usées :

###### Eaux usées

Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

###### Eaux pluviales

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...).

Entre 0 et 1 mètre, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

En outre, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication seront enterrées lorsqu'elles se situent :

- En lotissement, l'enfouissement sera à la charge de l'aménageur
- En secteur privé, les branchements dissimulés seront à la charge du propriétaire sauf impossibilité technique justifiée
- En emprise publique, les travaux d'extension seront réalisés en concertation avec la collectivité

#### **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

#### **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

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

##### **En zone inondable :**

La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 m au-dessus du niveau de la voirie.

#### **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Pays de Coutances sont interdits.

##### **I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté autour d'une opération d'aménagement).

## **II – Volumétrie**

Tout projet présentera une simplicité de volume.

Le volume des constructions principales devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Les annexes seront à bâtir en appentis, en harmonie avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les abris de jardin auront une superficie de moins de 20m<sup>2</sup>. Ils devront avoir une toiture à deux versants de moindre pente.

## **III - Toitures**

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise. La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants. Les panneaux solaires et les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

## **IV - Façades et pignons**

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes : couleurs insaturées, « tangué », « sable de dune mouillé ».

Les enduits de couleur blanche et jaune sont proscrits

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

## **V - Clôtures**

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction elle même et les clôtures avoisinantes.

### Clôtures sur rue :

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales<sup>1</sup> mélangées) ou lisses,
- Les lisses ou clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,2 mètres,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

## **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

---

<sup>1</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp ...

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## **ZONE 1AU**

### **Extrait du rapport de présentation :**

**Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**Les constructions y sont autorisées soit, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).**

### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisées dans la zone,
- Les sous-sols
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings-caravanings, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sous réserve d'être effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les dispositions du schéma défini dans les orientations d'aménagement<sup>2</sup>, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,
- La réalisation d'annexe accolée ou non sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...) ont obligation d'affecter un minimum de 25% de la surface hors œuvre nette destinée aux habitations aux logements locatifs. Ce chiffre s'applique globalement aux surfaces d'habitations prévues dans l'opération. En cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter 25% de la surface au logement locatif s'applique globalement audit terrain.

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

<sup>2</sup> « Orientations d'Aménagement » : document annexé au présent dossier

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage de engins de lutte contre l'incendie. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de 5 logements.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants.

Les documents graphiques du règlement et les orientations d'aménagement indiquent les voies et espaces de voirie nouveaux par un tracé (emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale) ou par un principe de tracé (voie à créer ou modifier). Le tracé des voies et l'emplacement des accès figurant aux orientations d'aménagement sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame de voirie environnante.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

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

##### Assainissement eaux usées :

###### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif.

###### Eaux pluviales

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...).

Entre 0 et 1 mètre, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

En outre, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication seront enterrées lorsqu'elles se situent :

- En lotissement, l'enfouissement sera à la charge de l'aménageur
- En secteur privé, les branchements dissimulés seront à la charge du propriétaire sauf impossibilité technique justifiée
- En emprise publique, les travaux d'extension seront réalisés en concertation avec la collectivité

##### Eclairage sur rue :

En présence d'éclairage public, ce dernier sera orienté vers le sol. L'éclairage nocturne permanent est interdit.

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions inscrites aux orientations d'aménagement prévalent sur cet article.

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance maximale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

**ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 2 (R+ 1), compris les combles aménageables.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 9,5 m mesuré au faitage à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

**ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

En particulier, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Pays de Coutances sont interdits.

**I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (courette ou maison inscrite dans le terrain, réalisation de noues, de haies sur talus, se référer aux Orientations d'Aménagement).

## **II – Volumétrie**

Tout projet présentera une simplicité de volume.

Le volume des constructions principales devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les abris de jardin auront une superficie de moins de 20 m<sup>2</sup>. Ils devront avoir une toiture à deux versants de moindre pente.

## **III - Toitures**

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise. La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle du bâtiment principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants. Les panneaux solaires et les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

## **IV - Façades et pignons**

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes : couleurs insaturées, « tangué », « sable de dune mouillé ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

## **V - Clôtures**

Les murs existants devront être conservés et restaurés.

### Clôtures sur rue :

Seules seront autorisés les haies bocagères sur talus, éventuellement doublée d'un grillage n'excédant pas 1,2 m (se référer aux orientations d'aménagement). La haie en elle-même ne pourra pas dépasser 2 mètres, mesurée en pied de talus.

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé 2 places de stationnement sur le domaine privé par logement.

### Stationnement des vélos et poussettes :

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces hors œuvre nettes de plus de 250 m<sup>2</sup>. Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts. La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>. Elle sera d'un minimum de 2,25% de la surface hors œuvre nette des locaux.

## **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m<sup>2</sup>, dont 20 m<sup>2</sup> de

pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m<sup>2</sup>, dont 15 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m<sup>2</sup> dont 10 m<sup>2</sup> de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ZONE A**

**Extrait du rapport de présentation :**

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

**ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations autres que celles définies à l'article A-2.

**ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>3</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Lorsque le bâtiment agricole à construire est compatible avec la proximité de l'habitat, celui-ci devra être édifié en continuité de l'agglomération ou des villages existants.

Les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat (bâtiments d'élevage) peuvent être réalisées en discontinuité des villages et agglomérations existantes (dérogation au principe de continuité précité, sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites).

Les constructions, les extensions et les changements de destination à usage d'habitation strictement liés et nécessaires à l'activité agricole sont autorisés sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments d'exploitation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

**En secteur Apr :**

Sont seules autorisées

- les mises aux normes des bâtiments d'élevages existants, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale.
- Les installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif.

**ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

<sup>3</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

##### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

##### Eclairage sur rue :

En présence d'éclairage public, ce dernier sera orienté vers le sol. L'éclairage nocturne permanent est interdit.

##### Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments agricoles devront être implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les habitations devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes ne respectant pas ces règles, dans le prolongement de celles-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites. Les habitations pourront également être implantées en limite séparative.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 12 m au faitage.

Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

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

### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons des habitations sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes : couleurs insaturées, « tangué », « sable de dune mouillé ».

Tout projet présentera une simplicité de volume. Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 40 et 50 degrés. Le matériau de toiture sera tout matériau ayant la couleur de l'ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants. Les panneaux solaires et les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Le couvrement des volumes principaux sera toujours une couverture à deux pentes. Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ils seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les seules clôtures autorisées sont constituées d'une haie vive sur talus, composée d'essences locales (haie bocagère), doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D' ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE N**

### **Extrait du rapport de présentation :**

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur N correspond aux espaces présentant un caractère naturel ainsi que les zones bâties hors du bourg.

Un secteur Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, a été défini afin d'accueillir quelques constructions nouvelles hors du bourg.

Le secteur Nr correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 de la loi littoral, où ne sont autorisés que les seuls aménagements légers.

Apparaissent également au document graphique les zones inondables et une bande littorale de 100 mètres (article L. 146-4).

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les sous-sols,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,

**De plus, dans les secteurs suivants :**

**Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000<sup>ème</sup>) sont interdits :**

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

**Dans la bande littorale de 100 mètres reportée au document graphique (1/5000<sup>ème</sup>) sont interdits :**

- Les constructions ou installations hormis celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En secteur Nh et N :**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,

- Hormis dans la bande littorale de 100 mètres, l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages.
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial.
- Hormis dans la bande littorale de 100 mètres, la réalisation d'annexe accolée ou non sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**De plus, en secteur Nh :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et du respect de l'activité agricole.

**Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000<sup>ème</sup>) :**

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

**En secteur Nr :**

Conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir. Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis à cette obligation.

##### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement. En secteur Nh, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif.

##### Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

##### Eclairage sur rue :

En présence d'éclairage public, ce dernier sera orienté vers le sol. L'éclairage nocturne permanent est interdit.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées selon la règle, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

Les autres constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 1 mètre de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m à partir du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

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

#### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes environnantes : couleurs insaturées, « tangué », « sable de dune mouillé ».

Tout projet présentera une simplicité de volume. Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de pente compris entre 40 et 50 degrés, ou une toiture terrasse. Le matériau de toiture des toitures à deux versants sera tout matériau ayant la couleur de l'ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants. Les panneaux solaires et les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

Les clôtures autorisées sont :

- constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Les clôtures avec lisse de teinte bois d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre avec possible accompagnement végétal (essences locales, bocagères).

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés. Les haies seront composées exclusivement d'essences locales (bocagères).

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE 2 : ANNEXE AU REGLEMENT**

---

## **1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Heugueville-sur-Sienne.

## **2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

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

## **3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

### **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à urbaniser à court terme), des zones 2AU (à urbaniser à long terme).

### **Les zones agricoles dites « zones A »**

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

### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique,

historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

#### 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

#### 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

#### 6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

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

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

#### 7 – SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000<sup>ème</sup>) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètre au dessus du niveau de la voirie.

## **8 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE**

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme.

Cela implique :

- L'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux
- L'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.