

Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 3a : Règlement écrit

Prescrit le 8 novembre 2019

Arrêté le 2 octobre 2020

Approuvé le

GOUPIL-OTHON



Sommaire

Préambule	7
Dispositions générales.....	9
Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU	9
Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations.....	9
Article 3 – Division du territoire en zones.....	18
Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager	19
Article 5 – Dispositions générales applicables à certains travaux.....	20
Article 6 – Dispositions relatives au métabolisme urbain.....	20
Article 7 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire	21
Article 8 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation.....	23
Article 9 – Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles.....	24
Article 10 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin	24
Article 11 – Destination des constructions	24
Zone urbaine (U) et ses sous-secteurs	29
Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle	31
1 Destinations des constructions, usages des sols naturels d’activité.....	31
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
3 Equipements, réseaux.....	40

Uh : zone urbanisée sous la forme de hameaux denses	42
1 Destinations des constructions, usages des sols naturels d'activité.....	42
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
3 Equipements, réseaux	50
Ue : zone urbanisée dédiée aux équipements publics.....	52
1 Destinations des constructions, usages des sols naturels d'activité.....	52
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
3 Equipements, réseaux	58
Ui : zone urbanisée soumise à un risque d'inondation avéré	60
1 Destinations des constructions, usages des sols naturels d'activité.....	60
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
3 Equipements, réseaux	69
Zone agricole (A) et ses sous-secteurs	71
A : zone agricole	72
1 Destination des constructions, usages des sols et naturels d'activité	72
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
3 Equipements, réseaux	81
Ap : zone agricole paysagère.....	83
1 Destinations des constructions, usages des sols naturels d'activité.....	83



Zone naturelle et forestière (N)	87
N : zone naturelle	88
1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	88
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
3 Equipements, réseaux	96
Annexes	99
Annexe 1 : Lexique	99
Annexe 2 : Emplacements réservés	105
Annexe 3 : Eléments remarquables du paysage (ERP)	107
Annexe 4 : Essences locales préconisées par le CAUE27	131



Préambule

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Goupil-Othon organise un droit à bâtir au sein de trois types de zones :

- La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend quatre secteurs :

- **Ua** consacrée au centre bourg (Goupillières) et à Tilleul-Othon,
- **Uh** appliquée sur les hameaux constitués,
- **Ue** dédiée aux équipements publics, applicable au secteur de services regroupant école, accueil petite enfance, Mairie et centre d'incendie et de secours (CIS),
- **Ui** consacrée aux secteurs soumis à un risque d'inondation avéré.

- La **zone A** (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est composée d'un sous-secteur **Ap** correspondant à l'espace agricole protégé pour ses qualités paysagères.

- La **zone N** (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts ; de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.



Dispositions générales

Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de Goupil-Othon. 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 (ICPE),
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l’Urbanisme).

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 de Goupil-Othon couvert par le PLU :

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

- Article L.111-6 : « 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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

- Article L.111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
 - Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »
- Article L.111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

- Article L.111-10 : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Desserte

- Article L.111-11 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.»

- Article L.111-12 : « Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de

téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

- Article L.111-13 : « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

- 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.111-20 : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

- Article L.111-14 : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »
- Article L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- Article R.111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »
- Article R.111-22 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

- Article L.111-16 : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » (cf. article R-111-23)

- Article L.111-17 : « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
 - 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
 - 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »
- Article L.111-18 : « Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »
- Article L.111-18-1 : « I. Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode culturel garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés

favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II. Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

III. Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

IV. L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I du présent article est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation. »

- Article R.111-23 : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »
- Article R.111-24 : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

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

Réalisation d'aires de stationnement

- Article L.111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut

excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

- Article L.111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »
- Article L.111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »
- Article R.111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

- Article L.111-23 : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- 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 Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de 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 ».

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

- Article L.111-25 : « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels

les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

- Article R.111-31 : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Camping

- Article R.111-32 : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »
- Article R.111-33 : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
 - 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
 - 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
 - 4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.

422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

- Article R.111-34 : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation ».

- Article R.111-35 : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Parcs résidentiels de loisirs

- Article R.111-36 : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Habitations légères de loisirs

- Article R.111-37 : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »
- Article R.111-38 : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
 - 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
 - 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »
- Article R.111-39 : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »
- Article R.111-40 : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale

mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Résidences mobiles de loisirs

- Article R.111-41 : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »
- Article R.111-42 : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
 - 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par

cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

- Article R.111-43 : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

- Article R.111-44 : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »
- Article R.111-45 : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.»
- Article R.111-46 : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Caravanes

- Article R.111-47 : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »
- Article R.111-48 : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
 - 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33;
 - 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »
- Article R.111-49 : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »
- Article R.111-50 : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

- Article R.111-51 : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence

principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Autres législations

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

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe 1 du PLU) 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.
- Cf annexe 3 du PLU.

Article 3 – Division du territoire en zones

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

La zone urbaine (U)

La **zone U** (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend quatre secteurs :

- **Ua** consacrée au centre bourg (Goupillières) et à Tilleul-Othon,
- **Uh** appliquée sur les hameaux constitués,
- **Ue** dédiée aux équipements publics, applicable au secteur de services regroupant école, accueil petite enfance, Mairie et centre d'incendie et de secours (CIS),
- **Ui** consacrée aux secteurs soumis à un risque d'inondation avéré.

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 **Ap** pour l'espace agricole protégé pour ses qualités paysagères : cône de vue entre les deux Eglises de la commune.

La zone naturelle (N)

La zone **N** correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles, forestières et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques.

Article 4 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel, archéologique 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) sont repérés sur les documents graphiques (cf. Document 3c, Plan de zonage n°2) et sont soumis aux prescriptions inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement (annexe 3).

Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Goupil-Othon 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 1er 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 repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 3 du présent document)

Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries 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 (15 mètres 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 3 du présent document)

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.

Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables. La création d'aires de stationnement perméable aux eaux de pluie est également autorisée.

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

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.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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 et non domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et non 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.

Article 5 – 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.

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 Goupil-Othon 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.

Article 6 – 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.

Article 7 – 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.

Goupil-Othon est concerné 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 débordement de cours d'eau ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque relatif au transport de matières dangereuses et de nuisances sonores de la RD613.

Le risque de cavités (annexe 6 du PLU)

Les indices de cavités avérés, les rayons de sécurité ainsi que les cavités non localisées précisément sont indiqués à travers le règlement graphique (cf. Document 3c, Plan de zonage n°2 - zone à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines).

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.

Les changements de destination de construction existantes sont également interdits. Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Pour les bétoires, le principe retenu est le même que pour les cavités souterraines.

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.

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 70 mètres en cas de suspicion de marnière) sera inconstructible. Parallèlement, le PLU ne pourra 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.

Les indices et périmètres mis à jour sont accessibles sur internet au lien suivant : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques_CS.map

Des informations supplémentaires concernant les cavités souterraines sont disponibles au lien suivant : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) Risle Aval devra respecter les règles édictées par ce plan (se reporter à l'annexe 4 du PLU).

Le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

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 (se reporter à l'annexe 5 du PLU).

En zone A, les équipements techniques sont autorisés en sous-sol.

Le risque d'inondation par ruissellement

Les axes de ruissellement ainsi que leur périmètre de précaution (10 mètres de part et d'autre des hauts de berges) sont reportés au règlement graphique (*cf. Document 3c, Plan de zonage n°2*).

De ce fait, sont interdits, sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des hauts de berges, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Au sein de ces axes de ruissellement, les clôtures en limite d'emprise publique/en front de rue devront être végétales et composées d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document).

Le risque de retrait-gonflement des argiles (annexe 7 du PLU)

Dans les zones présentant un aléa moyen de rétractation et de gonflement des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions afin d'assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du

sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » proposée par la DDTM27.

Un risque relatif au transport de matières dangereuses et de nuisances sonores de la RD613.

A Goupil-Othon, la RD613 est classée comme voie bruyante de catégorie 3 et permet le transport de matières dangereuses. Le recul par rapport à la RD613 et des mesures spécifiques doivent permettre de sécuriser les constructions et limiter les nuisances sonores.

Conformément au Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 et fixant la liste des routes à grande circulation, le département de l'Eure a défini les routes à grande circulation.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Eure a été arrêté le 13 décembre 2011.

En matière d'isolation acoustique le classement de la RD613 a une répercussion sur le hameau de la Conardière notamment. (cf. annexe 8 du PLU)

Le classement permet la construction d'annexes et extensions et n'impose pas d'obligation sur les bâtiments existants. Il concerne uniquement les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles des bâtiments existants dont la population est particulièrement sensible au bruit. Il s'agit des logements, des établissements d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, des hôtels et des établissements d'hébergement à caractère touristique.

Les obligations créées par le classement relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation (R111-4-1, R 111-23-1 à R 111-23-3), chaque constructeur doit mettre en œuvre l'isolation acoustique minimale rendue nécessaire par le classement sonore de la voie. Cette isolation acoustique minimale est déterminée à partir des prescriptions nationales reprises dans l'arrêté préfectoral de classement.

Article 8 – 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 (cf. Document 3b, Plan de zonage n°1) et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 2 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 autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé 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.

Le Droit de Prémption Urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe, correspondant aux zones urbaines du PLU (Ua, Ue, Uh et Ui). Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Article 9 – 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 9 du PLU.

Article 10 – Rappels du Code Civil en matière de vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions des articles suivants :

- Art. 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà

grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

- Art. 679 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance (0,6 m) ».

Article 11 – Destination des constructions

Le contexte réglementaire et la présentation des destinations des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais **les cinq destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **21 sous-destinations**, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « *exploitation agricole et forestière* » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « *habitation* » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « *commerce et activités de service* » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

- Pour la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Présentation détaillée des sous-destinations

Exploitation agricole et forestière

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des

articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, etc.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs

(et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.



Zone urbaine (U) et ses sous-secteurs

La zone urbaine comprend trois sous-secteurs :

- la zone **Ua**, qui correspond aux secteurs résidentiels structurés. Elle a pour vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles et de densification des parcelles déjà bâties. Elle permet l'évolution du bâti existant et le changement de destination des constructions, tout en interdisant les activités sources de nuisances pour le bâti résidentiel.
- la zone **Uh** appliquée aux secteurs de hameaux constitués et densifiables (Bouquelon et Fréville)
- la zone **Ue** dédiée aux équipements publics, applicable au secteur de services regroupant école, accueil petite enfance, Mairie et centre d'incendie et de secours (CIS).
- la zone **Ui** consacrée aux secteurs soumis à un risque d'inondation avéré, ayant pour objectif de limiter l'artificialisation des sols afin de ne pas aggraver le risque.

L'annexe 1 « Lexique » du présent règlement définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.



Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle

1 Destinations des constructions, usages des sols natures d'activité

1.1 Destinations et sous destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine de centre bourg (Ua) 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 Ua		
		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	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		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

Concernant l'ensemble des sous-destinations autorisées sous condition en zone Ua (listées ci-après), toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.

Rappel : Liste des sous-destinations autorisées sous conditions en zone Ua :

- *Commerce et activités de service :*
 - *Artisanat et commerce de détail*
 - *Restauration*
 - *Commerce de gros*
 - *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*
 - *Hôtels*
 - *Autres hébergements touristiques*
 - *Cinéma*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics :*
 - *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
 - *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
 - *Salles d'art et de spectacles*
 - *Equipements sportifs*
 - *Autres équipements recevant du public*
- *Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :*
 - *Industrie*
 - *Entrepôt*

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel ou nuisance particulière, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 7 des Dispositions Générales du présent règlement.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité 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.

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.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées soit :

- en alignement sur voie.
- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- en retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée à une distance inférieure à 5 mètres et sans respect de la continuité, une dérogation de 2 mètres est accordée, à condition que l'extension n'engendre pas de disfonctionnement routier et d'accès. Un retrait d'au moins 3 mètres depuis la limite de voie ou de l'emprise publique doit être observé.

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions peuvent être implantées :

- en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative.

Les annexes aux constructions principales devront être implantée soit :

- en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- en limite séparative.

Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé (reporté au règlement graphique *document 3b du PLU*).

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 (construction principale et annexes) ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et atteignant déjà les 30% d'emprise au sol, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou construction d'une annexe).

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

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

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 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 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

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 pur 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.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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 (sauf en cas de rénovation de bâti existant à la date d'approbation du PLU).

Gabarits et volumes

Les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

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.

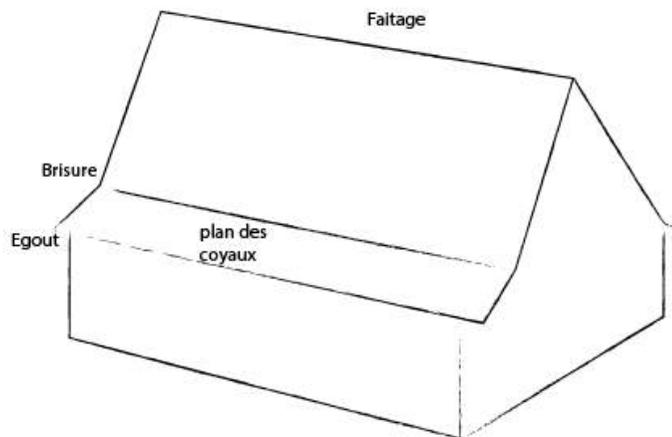
Les couleurs détonantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

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 ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

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



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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 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 leurs extensions fermées, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes et extensions non fermées. En cas d'utilisation, les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

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.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériaux n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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 former une continuité visuelle et ne pas constituer de saillie de la toiture.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

En front de rue et en limite séparative

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures (hors piliers et portails) ne pourront être supérieures à 1,80 mètres de hauteur, mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus ; sauf :

- lorsque les clôtures voisines présentent une hauteur supérieure, à condition de s'y aligner.
- lorsque la clôture existante avant l'approbation du PLU est érigée à une hauteur supérieure.
- lorsque les clôtures sont végétales, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les arbres et arbustes doivent être implantés à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite de propriété. La distance de plantation se calcule de la limite séparative au centre de l'arbre/arbuste.

La hauteur des piliers et des portails est limitée à 4 mètres. En cas de modification ou remplacement, il est possible de déroger à la règle lorsque les piliers et/ou portails existants avant l'approbation du PLU sont érigés à une hauteur supérieure.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

En cas de clôture pleine, des percements réguliers devront être réalisés afin de permettre la circulation de la petite faune sauvage, à minima un percement tous les 20 mètres linéaires.

Les axes de ruissellement ainsi que leur périmètre de précaution (10 mètres de part et d'autre des hauts de berges) sont reportés au règlement graphique (*cf. Document 3c, Plan de zonage n°2*). Au sein de ces axes de ruissellement, les clôtures en limite d'emprise publique devront être

végétales et composées d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document).

En limite de zone A ou N du PLU

La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent document qui en définissent les règles de protection.

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 2,50 mètres x 5 mètres.

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
Logement	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.

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

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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 12 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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.

Uh : zone urbanisée sous la forme de hameaux denses

1 Destinations des constructions, usages des sols natures d'activité

1.1 Destinations et sous destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine de hameau (Uh) 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 Uh		
		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	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	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 activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	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 la sous destination « *exploitation agricole* », les nouvelles constructions sont autorisées à condition :

- d'être liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU. Ainsi, aucune nouvelle exploitation agricole ne peut s'implanter au sein de la zone urbaine de hameaux (Uh),
- de ne pas générer des nuisances sonores, visuelles ou olfactives dans un environnement résidentiel.

Pour les autres sous destinations 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.

La modification et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, à condition de ne pas engendrer des nuisances sonores, visuelles ou olfactives dans un environnement résidentiel.

Rappel : Liste des sous-destinations autorisées sous conditions en zone Uh :

- *Commerce et activités de service* :
 - *Artisanat et commerce de détail*
 - *Restauration*
 - *Commerce de gros*
 - *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*
 - *Autres hébergements touristiques*
 - *Cinéma*

- *Equipements d'intérêt collectif et services publics* :

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacles*
- *Equipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

- *Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire* :
 - *Industrie*
 - *Entrepôt*

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel ou nuisance particulière, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 7 des Dispositions Générales du présent règlement.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité 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.

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.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

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

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées soit :

- en alignement sur voie.
- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- en retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée à une distance inférieure à 5 mètres et sans respect de la continuité, une dérogation de 2 mètres est accordée, à condition que l'extension n'engendre pas de disfonctionnement routier et d'accès. Un retrait d'au moins 3 mètres depuis la limite de voie ou de l'emprise publique doit être observé.

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions peuvent être implantées :

- en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative.

Les annexes aux constructions principales devront être implantée soit :

- en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- en limite séparative.

Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé (reporté au règlement graphique *document 3b du PLU*).

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 (construction principale et annexes) ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et atteignant déjà les 30% d'emprise au sol, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou construction d'une annexe).

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 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 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

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 pur 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.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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 (sauf en cas de rénovation de bâti existant à la date d'approbation du PLU).

Gabarits et volumes

Les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

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.

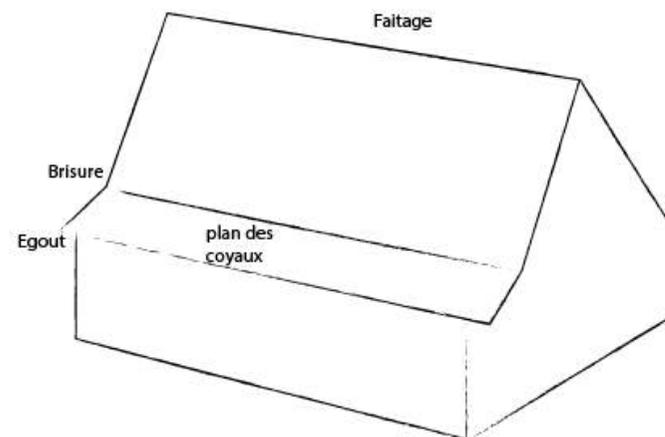
Les couleurs détonantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

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 ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

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



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 visible depuis l'emprise publique ;

- 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 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 leurs extensions fermées, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes et extensions non fermées. En cas d'utilisation, les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

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.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériaux n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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 former une continuité visuelle et ne pas constituer de saillie de la toiture.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

En front de rue, en limite séparative et en limite de zone A ou N
C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les arbres et arbustes doivent être implantés à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite de propriété. La distance de plantation se calcule de la limite séparative au centre de l'arbre/arbuste.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent document qui en définissent les règles de protection.

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 2,50 mètres x 5 mètres.

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
Logement	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.

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

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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.

L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée être au minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en **annexe 12 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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.

Ue : zone urbanisée dédiée aux équipements publics

1 Destinations des constructions, usages des sols natures d'activité

1.1 Destinations et sous destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine dédiée aux équipements publics (Ue) 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 Ue		
		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
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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

Les constructions autorisées sous condition peuvent être réalisées uniquement si elles sont directement liées au fonctionnement d'un équipement public ou si elles sont d'intérêt général.

Rappel : Liste des sous-destinations autorisées sous conditions en zone Ue :

- *Habitation :*
 - *Logement*
 - *Hébergement*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics :*
 - *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
 - *Salles d'art et de spectacles*
 - *Autres équipements recevant du public*

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel ou nuisance particulière, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 7 des Dispositions Générales du présent règlement.

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.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Sans prescription particulière.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Sans prescription particulière.

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

Sans prescription particulière.

Emprise au sol maximale des constructions

Sans prescription particulière.

Hauteurs des constructions

Sans prescription particulière.

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.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

Gabarits et volumes

Les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

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

La façade des annexes pourra revêtir un aspect différent de celui de la façade des constructions principales.

Le blanc pur est interdit.

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 ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec son environnement.

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.

Dans les cas de restauration 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.

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.

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 justifient et s'accompagnent d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

En limite de zone A ou N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. Il est possible de déroger à ces règles, pour des raisons de sécurité ou de réglementation spécifique aux équipements recevant du public.

Les arbres et arbustes doivent être implantés à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite de propriété. La distance de plantation se calcule de la limite séparative au centre de l'arbre/arbuste.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent document qui en définissent les règles de protection.

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 2,50 mètres x 5 mètres.

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.

Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Logement	1 place 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.

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

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

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.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en **annexe 12 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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.

Ui : zone urbanisée soumise à un risque d'inondation avéré

1 *Destinations des constructions, usages des sols natures d'activité*

1.1 *Destinations et sous destinations autorisées et interdites*

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine soumise à un risque d'inondation avéré (Ui) 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 Ui		
		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
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	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 activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public			X
	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

Aucune nouvelle construction (hors annexe) n'est autorisée afin de ne pas aggraver le risque de ruissellement des eaux pluviales et ne pas exposer davantage les personnes et les biens.

Les sous-destinations autorisées sous condition sont permises uniquement en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qu'il sera possible d'agrandir en cas de besoin à condition de respecter les règles d'emprise sol définies dans le présent chapitre.

Rappel : Liste des sous-destinations autorisées sous conditions en zone Ui :

- *Habitation :*
 - *Logement*

- *Commerce et activités de service :*
 - *Artisanat et commerce de détail*
 - *Autres hébergements touristiques*

- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :*
 - *Bureau*

Règles spécifiques à certains secteurs

Pour les secteurs concernés par un risque naturel ou nuisance particulière, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 7 des Dispositions Générales du présent règlement.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone urbaine où il s'implante, conformément à la partie « *Qualité 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.

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées soit :

- en alignement sur voie.
- en respectant la continuité des façades des constructions principales situées du même côté de la rue.
- en retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée à une distance inférieure à 5 mètres et sans respect de la continuité, une dérogation de 2 mètres est accordée, à condition que l'extension n'engendre pas de disfonctionnement routier et d'accès. Un retrait d'au moins 3 mètres depuis la limite de voie ou de l'emprise publique doit être observé.

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions peuvent être implantées :

- en respectant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative.

Les annexes aux constructions principales devront être implantées :

- en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- en limite séparative.

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 (construction principale et annexes) ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU et atteignant déjà les 20% d'emprise au sol, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou construction d'une annexe).

Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 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 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

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.

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 pur 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.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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 (sauf en cas de rénovation de bâti existant à la date d'approbation du PLU).

Gabarits et volumes

Les sous-sols sont interdits, au regard des risques d'inondation par remontée de nappe.

Façades et ouvertures

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.

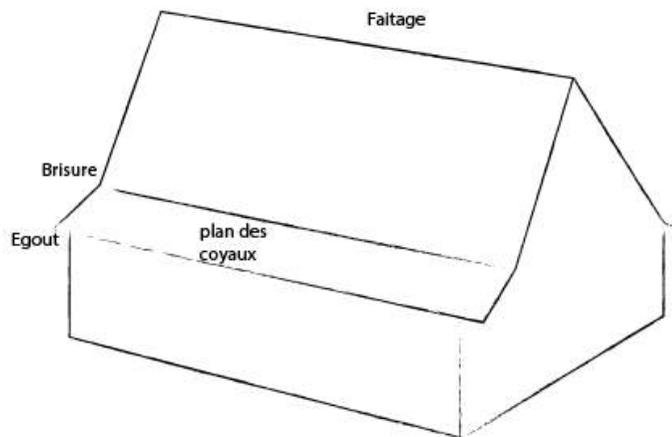
Les couleurs détonantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

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 ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

Toitures et couvertures

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



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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 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 leurs extensions fermées, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes et extensions non fermées. En cas d'utilisation, les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

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.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériaux n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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 former une continuité visuelle et ne pas constituer de saillie de la toiture.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

En front de rue et en limite séparative

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document), en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres.

Les arbres et arbustes doivent être implantés à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite de propriété. La distance de plantation se calcule de la limite séparative au centre de l'arbre/arbuste.

Tout matériau d'aspect béton brut est interdit.

En limite de zone A ou N du PLU

La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Les arbres et arbustes doivent être implantés à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite de propriété. La distance de plantation se calcule de la limite séparative au centre de l'arbre/arbuste.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent document qui en définissent les règles de protection.

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 2,50 mètres x 5 mètres.

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
Logement	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.

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

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

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 12 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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) et ses sous-secteurs

La zone **A** correspond aux espaces dédiés aux pratiques agricoles et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

En plus de la zone **A**, un sous-secteur la compose :

- Un secteur **Ap** pour les espaces agricoles protégés pour leurs qualités paysagères.

L'annexe 1 « Lexique » du présent règlement définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A : zone agricole

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		
		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	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	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 activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public			X
	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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions autorisées sous condition doivent être liées ou nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production (exemple : vente et accueil à la ferme). La diversification des activités ne doit pas remettre en cause l'activité principale de production ou le fonctionnement de l'exploitation.

Les sous destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public », lorsque ces destinations n'ont pas pour objet de diversifier l'activité agricole, sont autorisées sous condition :

- d'être implantée au sein d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU. Pour les bâtiments agricoles, ceux pouvant changer de destination sont reportés sur le plan de zonage n°1 (Document 3b du PLU) ;
- d'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement et ne remettant pas en cause le caractère agricole du secteur.
- de ne pas générer des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;
- de proposer une offre de stationnement adaptée.

Concernant les sous destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », leur implantation en zone A doit être exceptionnelle et justifier d'utilité publique.

Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Concernant le logement en zone A

Les nouvelles constructions à usage de logement et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :

- directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- implantées à 100 mètres 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.

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.

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou 100 m² 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 30 mètres 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).
- De ne pas excéder une hauteur de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

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 7 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 (hors équipements techniques) et toute construction en excavation du sol.

2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

En cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les nouvelles constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » doivent s'implanter en suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer. Le recul minimum est ramené à 5 mètres pour les autres constructions.

Les annexes rattachées aux constructions principales à destination d'habitat devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

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 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.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

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.

En cas de constructions annexes aux constructions principales, celles-ci doivent observer un retrait d'au moins 3 mètres mesurés depuis la limite séparative.

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'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé (reporté au règlement graphique *document 3b du PLU*).

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

La création d'annexes est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres 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).

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » n'est pas réglementée.

Pour les constructions à destination de « logement » liées à une exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des constructions s'élève à 150 m².

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou 100 m² 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.

Hauteurs des constructions

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 d'exploitation agricole ou forestière ;
- 8,5 mètres au faîtage pour les autres constructions ou 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.

La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

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 pur sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie (sauf en cas de rénovation de bâti existant à la date d'approbation du PLU).

Gabarits et volumes

Les sous-sols (hors équipements techniques) 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 0,60 mètre et 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

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 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.

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.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

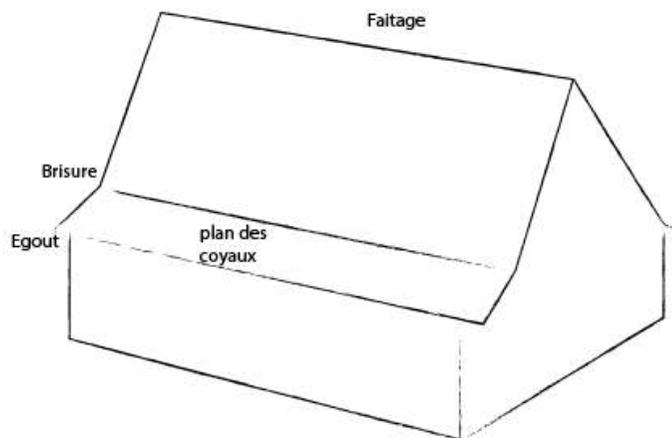
Toitures et couvertures

Pour les constructions à destination d' « exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Les toitures et les couvertures doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres destinations

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



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 visible depuis l'emprise publique ;

- 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 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 leurs extensions fermées, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes et extensions non fermées. En cas d'utilisation, les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

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.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériaux n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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 former une continuité visuelle et ne pas constituer de saillie de la toiture.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document), en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres.

Les arbres et arbustes doivent être implantés à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite de propriété. La distance de plantation se calcule de la limite séparative au centre de l'arbre/arbuste.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées, à l'exception des murs pleins et des murs bahuts interdits.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent document qui en définissent les règles de protection.

Stationnement

Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Sans prescription particulière.

Pour les autres destinations

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 2,50 mètres x 5 mètres.

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. 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.

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

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

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.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en **annexe 12 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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.

Ap : zone agricole paysagère

1 Destinations des constructions, usages des sols natures d'activité

1.1 Destinations et sous destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole paysagère (Ap) 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 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
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	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 activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public			X
	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*

Au vu des sensibilités paysagères du secteur classé en Ap, toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite.

Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

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.



Zone naturelle et forestière (N)

La zone N correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles, écologiques et paysagères permettant le maintien des continuités écologiques. Elle comprend la vallée de la Risle, les coteaux boisés, les espaces boisés au sein du plateau agricole et les ceintures végétales des entités bâties.

L'annexe 1 « Lexique » du présent règlement définit les mots clés de ce règlement écrit. Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

N : zone naturelle et forestière

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		
		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	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	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 activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	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

Les constructions, installations et aménagement ci-après sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.

Concernant les constructions à vocation d' « exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière », sont autorisés :

- la réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- le changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage n°1 ;
- des nouvelles constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières 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.
- la construction de serres est autorisée à condition d'être liées à une activité maraîchère, de ne pas dépasser 1 000 m² d'emprise au sol et d'être démontable.

Les sous destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public » et « bureau » sont autorisées sous condition :

- d'être au sein d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- d'intégration paysagère et architecturale des constructions dans leur environnement ;
- de ne pas générer des nuisances olfactives, visuelles ou sonores ;
- de proposer une offre de stationnement adaptée.

Concernant les sous destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », leur implantation en zone A doit être exceptionnelle et justifier d'une utilité publique.

Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site ou le caractère naturel.

L'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou 100 m² 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'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

La création d'annexes d'une construction principale est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres 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).
- De ne pas excéder une hauteur de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles spécifiques à certains secteurs

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

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à la partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer

Les règles générales d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes rattachées aux constructions principales à destination d'habitat devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5 mètres mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles générales d'implantation des constructions édictées ci-après dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » doivent s'implanter en suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer. Le recul minimum est ramené à 5 mètres pour les autres constructions.

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.

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.

Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

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.

En cas de constructions annexes aux constructions principales, celles-ci doivent observer un retrait d'au moins 3 mètres mesurés depuis la limite séparative.

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'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

Toute construction devra observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière d'un espace boisé classé (reporté au règlement graphique *document 3b du PLU*).

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

La création d'annexes est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 30 mètres 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).

Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à vocation d'« exploitation agricole » ou d'« exploitation forestière » n'est pas réglementée.

L'extension de bâtiments existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol de ladite construction ou 100 m² 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.

Hauteurs des constructions

Les travaux effectués ou une extension d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU ne peuvent avoir pour conséquence une augmentation de la hauteur de la construction.

La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres au 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 pur sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

Tout pastiche ou référence à une architecture ne se rapportant pas aux formes et aspects traditionnels normands sont interdits.

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.

La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie (sauf en cas de rénovation de bâti existant à la date d'approbation du PLU).

Gabarits et volumes

Les sous-sols (hors équipements techniques) 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 0,60 mètre et 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

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 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.

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.

Ces règles s'appliquent pour chaque construction nouvelle ou modification d'une construction existante, qu'il s'agisse d'une construction principale comme d'une annexe.

La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

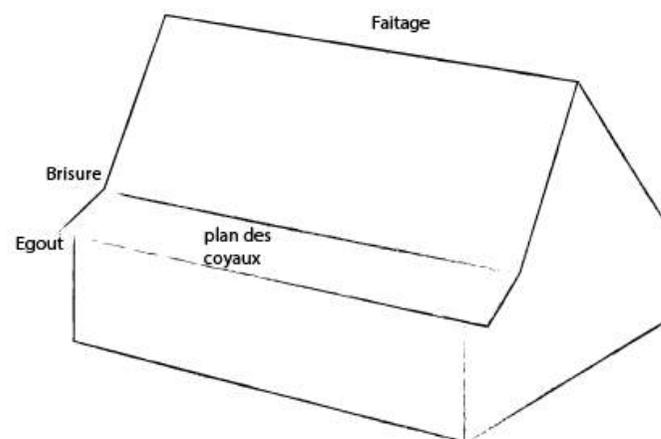
Toitures et couvertures

Pour les constructions à destination d'« exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Les toitures et les couvertures doivent respecter les principes généraux énoncés au 2.2. du présent règlement.

Pour les autres destinations

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



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 visible depuis l'emprise publique ;
- 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 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 leurs extensions fermées, en revanche ces aspects sont autorisés pour les annexes et extensions non fermées. En cas d'utilisation, les bacs aciers devront être de teinte ardoise ou tuile brune.

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.

Dans les cas de restauration 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.

Aucune prescription de pente, de teinte et de matériaux n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

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 former une continuité visuelle et ne pas constituer de saillie de la toiture.

Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

Clôtures

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur et l'aspect des clôtures.

Les clôtures devront être végétales et constituées d'essences locales (liste en annexe 4 du présent document), en permettant le passage de la petite faune sauvage (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 x 10 cm). La hauteur maximale est de 2 mètres.

Les arbres et arbustes doivent être implantés à une distance minimale de 0,80 mètre de la limite de propriété. La distance de plantation se calcule de la limite séparative au centre de l'arbre/arbuste.

Les clôtures utilisées pour l'encadrement des activités d'élevage ne sont pas réglementées, à l'exception des murs pleins et des murs bahuts interdits.

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

Éléments de paysage protégés

Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent document qui en définissent les règles de protection.

Stationnement

Pour les constructions à destination d' « exploitation agricole » ou « exploitation forestière »

Sans prescription particulière.

Pour les autres destinations

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 2,50 mètres x 5 mètres.

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. 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.

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

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

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.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en **annexe 12 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

La gestion des eaux pluviales doit être traitée à la parcelle.

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

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 gardes 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 ladite 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.

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.

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

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.

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.

Constructions :

Éléments 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 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 défrichage, la coupe ou

l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichage : 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 défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage 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 défrichage 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.

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).

H.

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

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 faitage et le point le plus haut (faitage 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.

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

Poteau : Pièce verticale porteuse.

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.

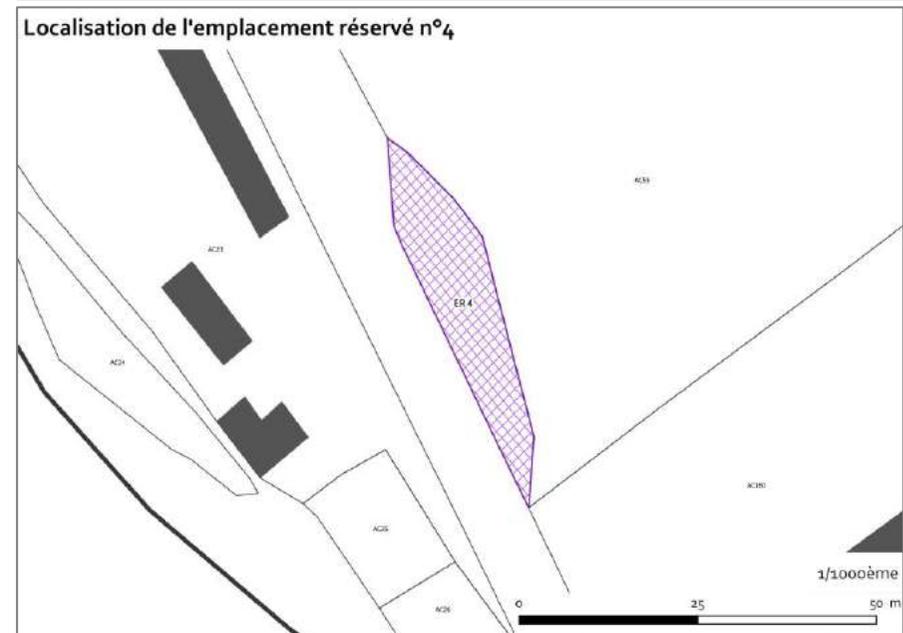
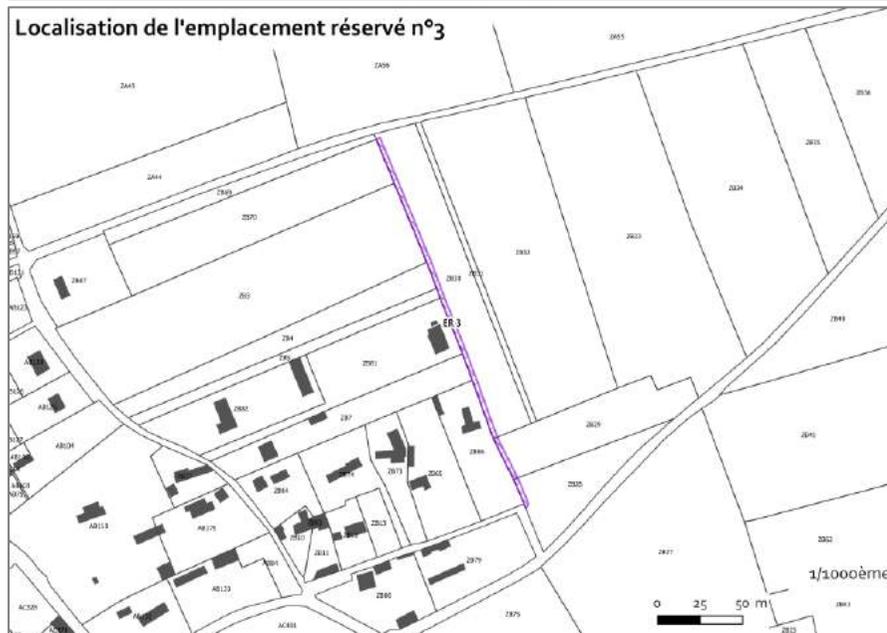
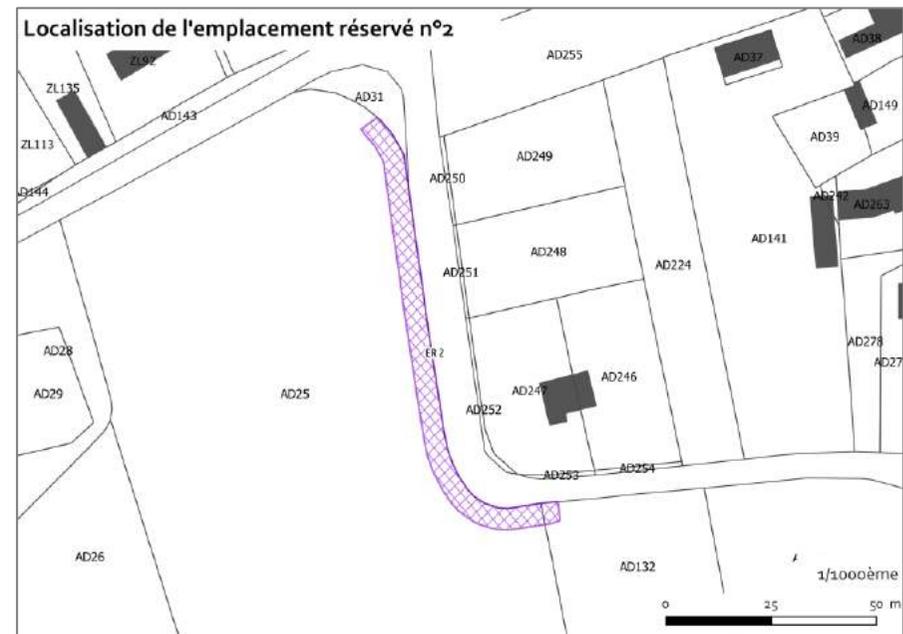
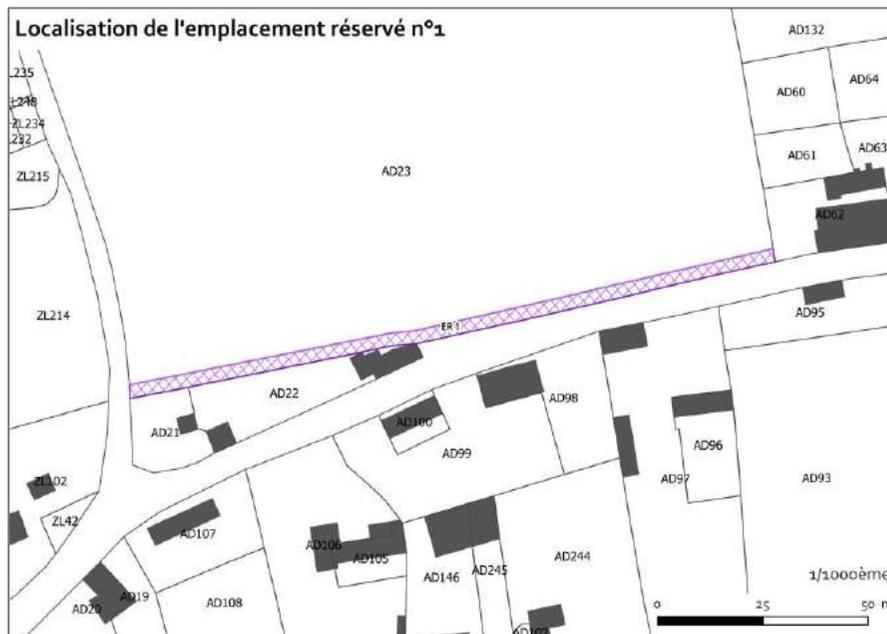
Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

Annexe 2 : Emplacements réservés

Quatre emplacements réservés sont reportés au règlement graphique (*document 3b du PLU*).

N° Emplacement réservé	Objet	Destinataire	Surface	Références cadastrales
ER n°1	Création d'une sente piétonne	Commune	488 m ²	AD23
ER n°2	Réalisation d'un aménagement lié au risque avéré d'inondation	Commune	583 m ²	AD25 AD132
ER n°3	Création d'une sente piétonne	Commune	567 m ²	ZB28 ZB29 ZB30
ER n°4	Acquisition d'une mare	Commune	361 m ²	AC56



Annexe 3 : Eléments remarquables du paysage (ERP)

Dispositions générales

Définition des éléments remarquables du paysage

Au titre des articles L.151-19 et L.151-23 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.
- les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

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 n°2 (document 3c. contraintes et protection du patrimoine). 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.

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 primordiale,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- Pour les bâtiments en colombage, les pièces de bois venant en remplacement de pièces anciennes doivent impérativement présenter une épaisseur d'au moins 5cm. Aucun colombage peint n'est autorisé en remplacement d'une pièce de bois existante.
- 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.

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 : la Mairie

Localisation



La protection concerne la mairie.
Parcelle ZM 153

Description

Il s'agit de la mairie de l'ancienne commune Goupillières. Ce bâtiment est implanté devant l'école
En façade comme à l'arrière, elle est constituée de briques et d'une toiture en ardoise. Ses éléments architecturaux (ouvertures, fronton) appuient son caractère patrimonial.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, rythme des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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.
Parcelle AD65

Description

Il s'agit de l'ancien presbytère datant du XX^e siècle. Le bâtiment est implanté à côté de l'église du bourg de Goupillières. En façade comme à l'arrière, le premier niveau est constitué de briques, le second est majoritairement en colombage. La couverture est en ardoise. Ses éléments architecturaux (ouvertures, fronton) appuient son caractère patrimonial.



Prescriptions

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

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 : Manoir, rue du Marais

Localisation



La protection concerne le manoir du n°14 rue du Marais et son parc.
Parcelle AD 131

Description

Il s'agit d'un manoir en pierre de taille. Il est entouré d'un beau parc qui jouxte l'église.

Les haies délimitant la parcelle et les alignements d'arbres le long du chemin d'accès sont aussi protégées par l'ERP n°21.

Le parc est protégé dans un zonage spécifique Np dans le PLU.



Prescriptions

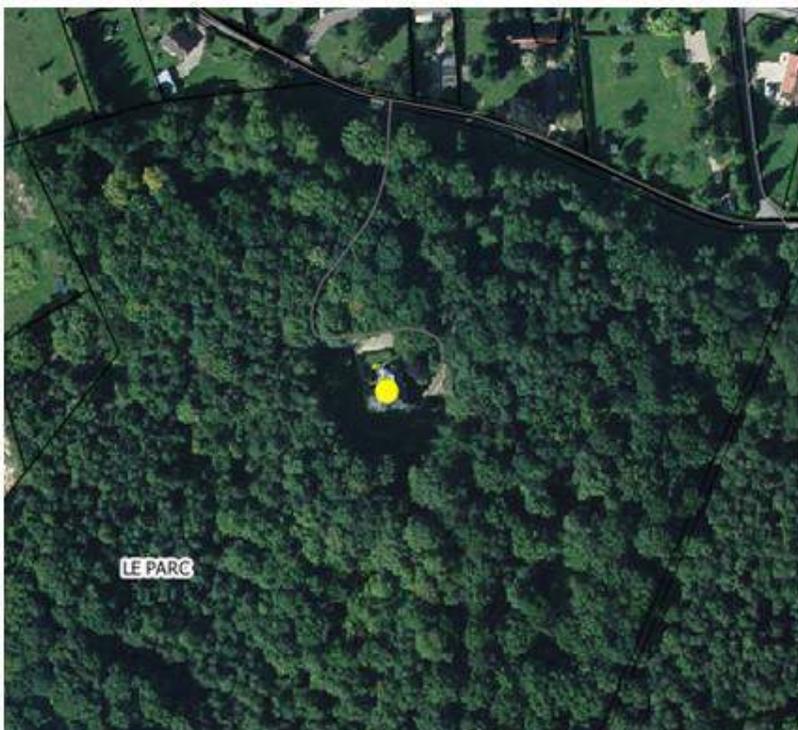
Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- préserver l'aspect extérieur : proportions, rythmes des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine,
- Maintenir les espaces ouverts dans les perspectives de la façade pour favoriser ou créer des vues ainsi que valoriser l'architecture du bâtiment.

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 : Maison, rue de la Croix de Pierre

Localisation



La protection concerne la maison du n°11 rue de la Croix de Pierre.
Parcelle AC 110

Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, rythme des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

Description

Il s'agit d'une maison de maître en pierre de taille.

Elle est logée dans la forêt au lieu-dit « Le Parc », au droit de l'ancien château médiéval.

L'arrière de la propriété est d'ailleurs identifiée pour son intérêt archéologique sur la fiche ERP n°20.

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 : le château au Moulin à Papier

Localisation



La protection concerne le château, son mur bordant la route et le parc.
Parcelle AC 184

Description

Il s'agit d'un château situé en bord de Risle. Il présente une architecture remarquable, avec de belles modénatures en briques et une toiture en ardoises. Le mur et portail délimitant la propriété en bordure de route sont protégés par l'ERP n°22.



Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- préserver l'aspect extérieur : proportions, rythmes des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine,
- Maintenir les espaces ouverts autour du château, dans les perspectives de la façade, pour favoriser ou créer des vues ainsi que la valoriser l'architecture du bâtiment.

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 : le moulin à Melleville

Localisation



La protection concerne l'ancien moulin
Parcelle AC 41

Description

Il s'agit d'un ancien moulin. Le bâtiment est, de façade, constitué de briques et a une toiture en ardoise. Ses éléments architecturaux (ouvertures, balcon) appuient son caractère patrimonial.



Prescriptions

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

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

Élément n°7 : la maison de maître à Fréville

Localisation



La protection concerne la maison de maître et son mur.
Parcelle ZH9

Description

Il s'agit d'une maison de maître. Le bâtiment est, de façade, constitué de briques et modénatures en pierres et a une toiture en ardoise. Ses éléments architecturaux (ouvertures, fronton) appuient son caractère patrimonial.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, rythme des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°8 : le château de Fréville

Localisation



La protection concerne le château de Fréville et son parc, comprenant les haies qui délimitent la parcelle.

Parcelle AB 376

Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- préserver l'aspect extérieur : proportions, rythmes des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine,
- Maintenir les espaces ouverts autour du château, notamment le long de l'axe historique, pour favoriser ou créer des vues ainsi que la valoriser l'architecture du bâtiment.

Description

Il s'agit d'un château datant du XXe siècle. Le bâtiment est, de façade, constitué de briques avec modénatures en calcaire et possède une toiture en ardoise. Ses éléments architecturaux (ouvertures, fronton) appuient son caractère patrimonial.

Les haies délimitant la parcelle sont aussi protégées par l'ERP n°21.



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

Élément n° 9 : Maison rue de Fréville

Localisation



La protection concerne une maison d'habitation.
Parcelle AB 23

Description

Il s'agit d'une demeure à deux étages en colombage présentant une belle toiture mansardée en ardoises.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, rythme des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°10 : Mairie du Tilleul-Othon

Localisation



La protection concerne la mairie du Tilleul-Othon.
Parcelle AC 5

Description

Il s'agit de la mairie du Tilleul-Othon qui est également l'ancienne école du village. Situé face à l'église, ce bâtiment communal présente un bâtiment principal à deux étages et deux ailes. Des modénatures en briques soulignent les ouvertures. L'ensemble du bâtiment présente un toiture en ardoise.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, rythme des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°11 : salle communale du Tilleul-Othon

Localisation



La protection concerne la salle communale du Tilleul-Othon.
Parcelle AB 68

Description

Il s'agit de la partie ancienne de la salle communale du Tilleul-Othon. Le bâtiment accueillait autrefois la mairie du village. Le bâtiment est de plain-pied, en pierres et silex avec de nombreuses modénatures en briques qui lui confère son cachet. La toiture est en ardoise.

Une marquise et un fronton marquent l'entrée principale du bâtiment.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, rythme des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine (marquise et fronton notamment).

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

Élément n°12 : l'ancien presbytère à Tilleul-Othon

Localisation



La protection concerne l'ancien presbytère du Tilleul-Othon.
Parcelle AC 81

Description

Il s'agit d'un ancien presbytère. Il présente, côté rue, une belle façade en colombages. La toiture du bâtiment est en ardoise. Le bâtiment est implanté près de l'église de Tilleul-Othon.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°13 : Maison à Tilleul-Othon, route de Bouquelon

Localisation



La protection concerne la maison située au n°2 route de Bouquelon.
Parcelle AB 137

Description

Il s'agit d'une maison à 2 étages. Le bâtiment est, de façade, constitué de briques avec modénatures en calcaire au rez-de-chaussée et à colombages au 1^{er} étage. La toiture en ardoise. Ses éléments architecturaux, notamment ses ouvertures et modénatures, appuient son caractère patrimonial.



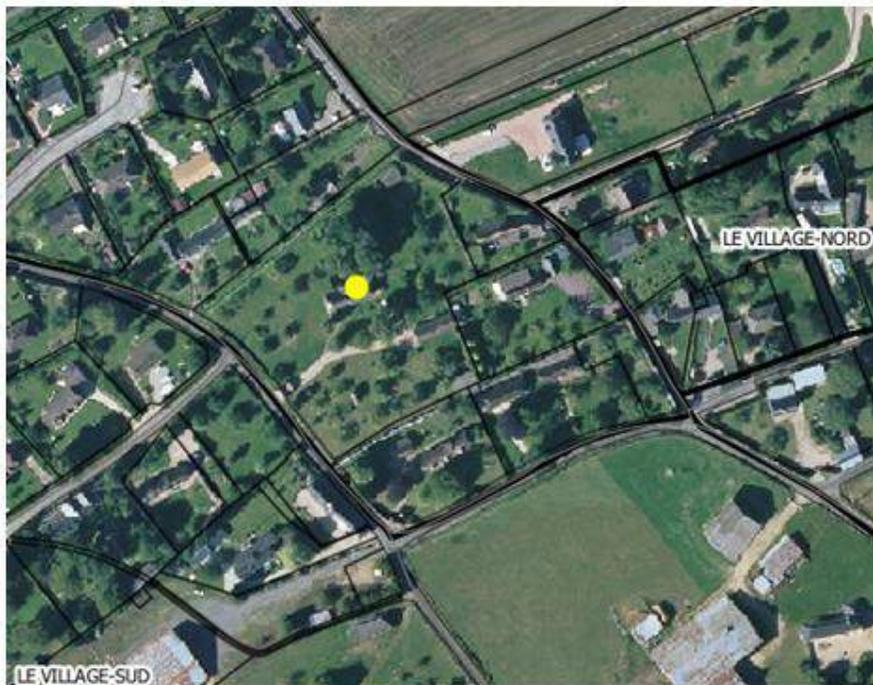
Prescriptions

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

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

Élément n° 14 : Chaumière à Tilleul-Othon, 3 rue Charles Marion

Localisation



La protection concerne la maison située au n°3 rue Charles Marion.
Parcelle AB 110

Description

Il s'agit d'une chaumière : le bâtiment est en colombage, avec une toiture en chaume. Elle présente une belle façade en colombages. Un beau porche en chaume marque l'entrée de la propriété.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine (y compris le porche d'entrée).

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

Élément n° 15 : Chaumière à Tilleul-Othon, boulevard Parissot

Localisation



La protection concerne la maison située au 11 boulevard Parissot.
Parcelle AB 59

Description

Il s'agit d'une chaumière dont la façade est en partie en colombage et en brique sur des extensions plus récentes, la toiture est en chaume.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°16 : Chaumière rue des Lignièrès à Tilleul-Othon

Localisation



La protection concerne la maison située rue des Lignièrès.
Parcelle AB 116

Description

Il s'agit d'une chaumière : le bâtiment est en colombage, avec une toiture en chaume. Elle présente une belle façade en colombages côté rue des Lignièrès et en brique côté sentier de la jeunesse.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°17 : Maison sur la place communale au Tilleul-Othon

Localisation



La protection concerne une maison sur la place plantée du Tilleul-Othon.
Parcelle AC 167

Description

Il s'agit d'une maison ancienne donnant sur la place plantée du Tilleul-Othon. Sa situation et son porche d'entrée en calcaire et briques permettent sa mise en valeur.

La maison est constituée d'un mélange de matériaux traditionnels : colombages, calcaire, chaux. La toiture est couverte de tuiles normandes.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°18 : Maison de maître, rue des Champs à Goupillières (La Goderie)

Localisation



La protection concerne la maison située au n°2 rue des Champs, les alignements d'arbres et les haies.

Parcelle AE 99

Description

Il s'agit d'une maison de maître qui fait face à des champs. Les façades du bâtiment sont en brique et la toiture est en ardoise. Sa situation en promontoire avec une belle allée d'arbres marque son caractère remarquable dans le paysage. Les alignements d'arbres au sud, ainsi que les haies au nord et à l'ouest sont aussi protégés par l'ERP n°21.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, rythme des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

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

Élément n°19 : Manoir de Bouquelon

Localisation



La protection concerne le manoir de Bouquelon et ses abords.
Parcelle AE 20

Description

Le manoir de Bouquelon est une vaste bâtisse originellement en briques. La toiture est couverte en tuiles normandes.

De nombreuses ouvertures sont présentes sur la façade.

Les haies qui bordent le manoir constituent son écrin de verdure et sont aussi protégées par l'ERP n°21.



Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- préserver l'aspect extérieur : proportions, rythmes des ouvertures, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine,
- Maintenir les espaces ouverts autour du manoir, notamment le long de l'axe historique, pour favoriser ou créer des vues ainsi que la valoriser l'architecture du bâtiment.

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

Élément n°20 : l'ancien château (vestiges archéologiques)

Localisation



La protection concerne les vestiges archéologiques de l'ancien château.
Parcelle AC 110

Description

Il s'agit des ruines de l'ancien château médiéval. Il a été détruit à la fin du XIV^e siècle.

Ce sont des vestiges archéologiques qui sont présents dans les bois au lieu-dit « Le Parc ».

Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de ce patrimoine sont les suivantes :

- Toute construction permanente, temporaire ou modulable est interdite,
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites, de ce fait :
 - ✓ Les arasements sont interdits,
 - ✓ Le terrassement du terrain est interdit pour préserver l'intérêt du site,
 - ✓ Le prélèvement de terre et autres matériaux est interdit afin de préserver les couches archéologiques du site.

Éléments n° 21 : les haies, vergers, alignements d'arbres 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. Outre le caractère paysager, un grand part de ce patrimoine arboré joue un rôle significatif dans la protection contre les vents et les ruissellements.

On recense un grand nombre d'arbres remarquables, alignements (y compris la ripisylve de la Risle), 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 d'espèce locale sera replanté afin de reconstituer ce patrimoine arboré,
- Lorsque les haies identifiées sont constituées d'essences non locales (thuyas, laurier palme,...), leur remplacement par des essences locales mélangées est possible voire encouragée,
- 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°22 : les murs

Description

De nombreux murs anciens sont visibles sur le territoire de la commune. On en observe une importante densité de ces derniers au Tilleul-Othon. Plus ou moins bien conservés, ils représentent en tout cas, le paysage normand et participent au cadre de vie du territoire. Ils sont parfois agrémentés de porches simples ou doubles ou portails qui sont considérés comme faisant partie intégrante du mur.



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, porches).

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

Éléments n°23 : 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 Goupil-Othon. 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 (prairie/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.

Annexe 4 : Essences locales préconisées par le CAUE27

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*

Bourdaine – *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*



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE