



CC Lieuvin Pays d'Auge

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

3A. Règlement écrit

Arrêt : 19 janvier 2026

Enquête publique :

Approbation :





SOMMAIRE

Le mode d'emploi du règlement	P4	La zone 1AUE	P122
Les dispositions générales	P9	La zone 1AUH	P131
La zone UA	P31	La zone 1AUZ	P142
La zone UB	P43		
La zone UC	P54	La zone A	P151
La zone UE	P66	La zone AH	P164
La zone UH	P75	La zone AP	P175
La zone UP	P87	La zone AZ	P185
La zone UT	P105		
La zone UZ	P113		



SOMMAIRE

La zone N	P195
La zone NE	P208
La zone NJ	P217
La zone NP	P227
La zone NR	P243
La zone NZ	P260
Lexique	P270
Destinations	P277
Annexes	P283



Le mode d'emploi du règlement



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se compose d'un document graphique, comprenant :

- Un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;
- Un document écrit qui :
 - Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;
 - la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLUi.
 - le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme.
 - les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toutes les zones.
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLUi. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

I Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations des constructions

2. Mixité fonctionnelle et sociale

II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. Volumétrie et implantation des constructions

4. Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6. Stationnement

III Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées

8. Desserte par les réseaux



MODE D'EMLOI DU REGLEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions écrites. Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan de zonage), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

Division du territoire en zone

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : UA, 1AU, ...). Elles sont éventuellement précisées en secteur (ex : UB, UZ, ...).

LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter. Les dispositions applicables aux zones urbaines, dites zones U, sont définies aux titres III du présent document.

- **La zone UA** correspond à certains centre-bourgs.
- **La zone UB** correspond aux extensions plus récentes.
- **La zone UC** correspond aux extensions plus récentes.
- **La zone UE** correspond aux zones d'équipements.
- **La zone UH** correspond aux hameaux densifiables.
- **La zone UT** correspond à une zone touristique.
- **La zone UP** correspond à des espaces urbains à fort enjeux patrimoniaux
- **La zone UZ** correspond aux zones d'activités économiques.



MODE D'EMLOI DU REGLEMENT

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et par le règlement.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser, dites zones AU, sont définies aux du présent document.

- **La zone 1AUE** est une zone peu ou non équipée à vocation d'équipement. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 1AUH** est une zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 1AUZ** est une zone peu ou non équipée à vocation économique. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole.

- **La zone A** permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.
- **La zone AH** permet de densifier légèrement certains hameaux.
- **La zone AP** permet de protéger les espaces aux forts enjeux paysagers.
- **La zone AZ** permet le développement des activités économiques non agricoles isolées.



MODE D'EMLOI DU REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
-
- **La zone N** permet de protéger les espaces couverts par des enjeux environnementaux.
 - **La zone NE** permet d'aménager certains espaces par la collectivité.
 - **La zone NJ** permet de protéger certains jardins de la densification.
 - **La zone NP** permet de protéger de belles propriétés.
 - **La zone NR** permet l'arrivée d'un projet de production d'énergies renouvelables.
 - **La zone NT** permet le développement d'activités touristiques légères.
 - **La zone NZ** permet le développement des activités économiques non agricoles isolées.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- Le règlement graphique localisant les secteurs soumis à des risques, où le règlement fixe des règles d'urbanisme particulières.
- Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLUi (document n°4 du PLUi).
- Les orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction et d'aménagement doivent être compatibles (document n°5 du PLUi).



Les dispositions générales



LES DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes de Lieuvin Pays d'Auge.

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

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "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".

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).



LES DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions délivrées par les documents graphiques du PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

1/ Dispositions relatives à la protection du patrimoine

1a/Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un **permis de démolir**.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié sur le plan de zonage doivent :

- a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;



LES DISPOSITIONS GENERALES

c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Se référer à l'annexe 3 pour consulter la fiche « Les Essentiels » de Cormeilles.

Se référer à l'annexe 4 pour consulter le recensement du patrimoine protégé par le PLUi pour la commune de Cormeilles.

1b/Le petit patrimoine et le patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine ou de patrimoine linéaire identifié doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

1c/La démolition de bâtiments

Sur tout le territoire de Lieuvin Pays d'Auge, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

1d/Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une **autorisation d'urbanisme**. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

1e/Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages archéologiques feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie - sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui



LES DISPOSITIONS GENERALES

doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Normandie. La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du Code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

1f/Création et modification de clôtures

Sur tout le territoire de Lieuvin Pays d'Auge, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).



LES DISPOSITIONS GENERALES

2/ Dispositions relatives à la protection des paysages et de l'environnement

2a/Les essences végétales

De façon générale et ce, sur tout le territoire, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes et invasives (cf. annexe 1) Les essences à privilégier sont listées en annexe 2 du présent document.

2b/Les boisements à protéger au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé)

Les boisements définis comme Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions 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 de boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, ne sont pas soumis à demande d'autorisation préalable :

- L'enlèvement des arbres dangereux (arbres menaçant de s'écrouler) et des bois morts;
- Les coupes prévues dans un document de gestion durable d'une forêt privée tel un Plan Simple de Gestion, un Règlement Type de Gestion ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles;
- Les coupes qui entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ;
- Les coupes et abattages qui sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage prévue par le titre III du livre Ier du code forestier.

Modalités d'autorisation ou refus de la demande

La demande d'abattage peut être autorisée à condition que la coupe ne dépasse pas 25 % de la surface du boisement identifié à la date d'approbation du PLUi, et que les arbres abattus soient replantés à équivalence.



LES DISPOSITIONS GENERALES

2c/Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, alignements d'arbres et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Sont autorisés sans déclaration préalable :

- Les coupes d'entretien et de gestion courante (les tailles de formation, les abattages ponctuels, l'élagage, l'émondage, les tailles des têtards, l'abattage des arbres morts, chablis, malades ou dangereux, l'entretien des réseaux aériens, la sécurisation des voiries), et dans la mesure où les interventions ne nuisent pas à la repousse et à la survie des arbres.
- Les coupes ou création de brèches nécessaires à l'accès d'une parcelle dans la limite d'une brèche par éléments (haies et/ ou talus) selon les longueurs suivantes :
 - 7 m pour l'activité agricole,
 - 5 m pour les parcelles constructibles,

La coupe des éléments de ripisylve est strictement interdite, sauf dans le cadre d'opérations de renaturation du cours d'eau ou lorsque ceux-ci présentent un danger pour les biens et les personnes.

Modalités d'autorisation ou refus de la demande

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage ou d'accroître le ruissellement dans des secteurs sensibles. Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...).

Mesures compensatoires :

Toute intervention entraînant une atteinte aux éléments naturels identifiés doit faire l'objet de mesures compensatoires d'une valeur au moins équivalente, en superficie et en fonctionnalité. Les modalités précises de mise en œuvre des compensations sont définies dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB).

2d/Les vergers à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les vergers identifiés au règlement graphique ont vocation à être préservés de tout aménagement pouvant nuire à leur nature. Ces espaces sont des espaces identitaires ou de respiration ayant vocation à maintenir des coupures au sein des zones urbanisées. Seuls des aménagements ponctuels et de petite envergure (abris de jardin, terrasse, ...)

Tout abattage d'un arbre présent au sein des espaces paysagers en milieu urbain doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, ...) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.



LES DISPOSITIONS GENERALES

2e/Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie. En cas d'abattage pour des motifs de sécurité ou sanitaire, les arbres seront remplacés par des espèces identiques.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

2f/Les marges de recul le long des cours d'eau

Afin de protéger les cours d'eau et limiter les conséquences face aux inondations, un recul vis-à-vis des berges des cours d'eau identifiés par la police de l'eau est demandé. Les nouvelles constructions devront donc respecter un recul de :

- 15 en zone A et N
- 5m en zone U et AU

Entre autres au sein de ces bandes de recul :

- La construction d'éléments en sous-sol est interdite,

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.



LES DISPOSITIONS GENERALES

- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

2g/Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées au plan de zonage bénéficient d'une protection stricte.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique ou biologique d'une zone humide, est strictement interdit. Sont notamment prohibés les remblaiements, déblais, drainages, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau artificielles.

Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas altérer les fonctionnalités écologiques et hydrauliques du milieu :

- les aménagements légers à vocation pédagogique, scientifique ou de valorisation écologique (ex. : passerelles et platelage bois, observatoires, panneaux d'interprétation) ;

- les travaux d'entretien, de restauration ou de gestion écologique visant à améliorer le fonctionnement naturel des zones humides ;
- les interventions strictement nécessaires à la sécurité publique, sous réserve qu'elles soient conçues pour limiter toute atteinte au milieu.

Une zone humide étant un milieu vivant et évolutif, l'inventaire figurant au plan de zonage ne peut être considéré comme définitif ni exhaustif. Les dispositions de protection prévues par le présent règlement s'appliquent donc également aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement, notamment à l'occasion de travaux ou d'inventaires.

Lorsqu'un inventaire ou une expertise de terrain conclut à l'absence de zone humide au sens de la réglementation en vigueur au sein d'un périmètre identifié comme zone humide, les dispositions de protection applicables aux zones humides ne s'appliquent pas à ce périmètre. Il est également permis d'infiltrer les eaux pluviales d'une opération d'aménagement dans une zone humide si il est démontré l'absence d'impact sur cette dernière.



LES DISPOSITIONS GENERALES

2i/Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver bénéficient d'une protection stricte.

Toute opération de comblement, de suppression ou de modification altérant leur fonctionnalité hydraulique, biologique ou paysagère est strictement interdite et ne peut donner lieu à aucune compensation.

Les mares doivent être conservées et maintenues en bon état de fonctionnement. Seuls sont autorisés, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à leur gestion, à leur entretien ou à leur restauration écologique, les opérations légères d'exhaussement ou d'affouillement destinées à préserver ou restaurer leurs caractéristiques naturelles. Les interventions visant à garantir la sécurité publique sont autorisées à condition de ne pas compromettre la pérennité du milieu.

Toute construction, installation ou ouvrage est interdit dans une bande de recul de 5 mètres à partir de la rupture de pente topographique matérialisant la berge de la mare.»



LES DISPOSITIONS GENERALES

3/ Dispositions concernant les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques ou soumis à des nuisances

Se référer aux annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

3a/Le risque d'inondation

Dans les secteurs du territoire couverts par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Basse Vallée de la Touques, les dispositions réglementaires de ce document, annexé au présent PLUi, s'appliquent.

Les prescriptions, interdictions et conditions qu'il définit priment sur le zonage et le règlement du PLUi. À ce titre, toute occupation du sol, y compris lorsqu'elle est autorisée par le PLUi, doit être conforme aux règles du PPRi.

Dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI présent en annexe du PLUi), toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits à l'exception des :

- Extensions et annexes de constructions existantes à condition qu'elles n'aggravent pas le risque et qu'elles respectent les prescriptions techniques visant à assurer la sécurité des occupants
- Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien ou à l'exploitation des terrains inondables, notamment pour un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Réparations ou reconstructions de biens sinistrés (hors reconstructions à l'identique après inondation), ainsi que démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation notable de la capacité d'accueil, que la sécurité des occupants soit garantie et que la vulnérabilité des biens soit réduite ;
- Ouvrages, installations et aménagements d'infrastructures et de réseaux d'intérêt général,
- Les constructions ou aménagements liés à la gestion des risques.



LES DISPOSITIONS GENERALES

3b/Risque d'inondation par remontée de nappes

Les dispositions suivantes s'appliquent aux secteurs du territoire exposés au phénomène de remontée de nappe phréatique, tels qu'identifiés par la DREAL dans sa cartographie disponible en annexe du PLUi.

Pour les secteurs d'aléa fort et moyen (moins de 0.1m au niveau du sol jusqu'à 1m) :

- Les constructions en sous sol sont interdites
- L'infiltration des eaux pluviales est autorisée sous réserve d'adapter les dispositifs d'infiltration à la présence des plus hautes eaux connues ;
- Les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, sous réserve :
 - De leur conformité à la réglementation en vigueur ;
 - D'un contrôle préalable et favorable du SPANC ;
 - D'une implantation adaptée pour garantir la protection de la ressource en eau.

Pour les secteurs d'aléa faible (entre 1m et 2.5m au niveau du sol) :

- L'infiltration des eaux pluviales est autorisée, sous réserve de prendre en compte la présence des plus hautes eaux et de prévenir tout risque de pollution.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés, à condition :
 - D'être conformes à la réglementation applicable ;
 - D'être contrôlés par les services compétents.

3c/Risque de cavités souterraines

Le territoire est concerné par un risque avéré de marnières. Des périmètres d'inconstructibilité liés à ce risque existent. Ces périmètres visent à prévenir tout risque d'effondrement et à garantir la sécurité des personnes et des biens. La cartographie est disponible sur le lien suivant:

<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

En particulier :

- o Les changements de destination sont interdits.
- o Les annexes et extensions doivent être mesurées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.



LES DISPOSITIONS GENERALES

- En cas de découverte fortuite de marnières lors de travaux, le maître d'ouvrage doit immédiatement suspendre les travaux et alerter les services compétents afin qu'une expertise complémentaire soit diligentée.

3d/Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles

L'ensemble du territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles, bien que ce risque ne fasse pas l'objet d'une cartographie spécifique au sein du « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques », en raison de son caractère diffus.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, notamment celles issues de la loi ELAN, pour toute vente de terrain situé en zone d'aléa modéré ou fort, le vendeur est tenu de remettre à l'acquéreur une note de renseignements géotechniques (étude G1) attestant de la présence ou de l'absence du risque lié au retrait-gonflement des argiles.

De plus, pour tout projet de construction en zone d'aléa modéré à fort, la réalisation d'une étude géotechnique approfondie (étude G2) est obligatoire afin d'assurer la prise en compte de ce risque dans la conception des ouvrages.

Le pétitionnaire est invité à consulter le GéoRisques (<https://www.georisques.gouv.fr>) afin de déterminer le niveau d'aléa affectant sa parcelle.

Le présent règlement n'impose pas de prescriptions spécifiques relatives au risque de retrait-gonflement des argiles, mais vise à informer les porteurs de projet de leurs obligations réglementaires en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3e/Lignes à haute tension ou très haute tension (HT-THT)

Il existe plusieurs lignes à haute tension sur le territoire de la communauté de communes.

Ces lignes à haute tension figurent en annexe du PLUi sur la carte des servitudes d'utilité publique. Au sein de ces espaces les dispositions suivantes sont à prendre en compte :

- Du décret n°2004-835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique prévues par l'article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie (lignes avec une tension supérieure à 130 kV) ;
- De l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui recommande aux collectivités territoriales et autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformations ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique supérieur à 1 µTesla.



LES DISPOSITIONS GENERALES

4/ Dispositions relatives à des secteurs de projet

4a/Le emplacements réservés

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination.

De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

4b/Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les principes des OAP pouvant en préciser les modalités d'application.



LES DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

1/ Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « 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. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « 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 ».

Le présent règlement du PLUi interdit la pratique du camping sauf dans les secteurs où cela est spécifiquement autorisé (voir chapitre 1 de chaque zone).

Les résidences mobiles de loisirs et des caravanes pourront être autorisées pendant une durée de chantier (24 mois maximum) sous conditions d'être bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme.



LES DISPOSITIONS GENERALES

2/ Desserte par les voies publiques ou privées

2a/Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Toute création d'accès ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

En zones Ub, Uc, Uh et Ah les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

2b/Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions pourra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Toute création de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.



LES DISPOSITIONS GENERALES

3/ Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

3a/Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés

En dehors des espaces urbanisés, les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 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 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- 100 mètres le long des autoroutes (A13 et A28) ;
- 100 mètres le long des routes départementales de catégorie 1 : RD27, RD834 et RD613.

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- 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.



LES DISPOSITIONS GENERALES

4/ Desserte par les réseaux

4a/Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

4b/Eaux usées

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet.

Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements à l'assainissement collectif des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

Concernant le raccordement des eaux usées non domestiques (commerces de bouche, artisanat, industries...), il convient de préciser que les dispositions de l'article 1331-10 du code de la santé publique doivent être respectées, notamment celles qui prévoient l'accord de la collectivité propriétaire des ouvrages empruntés, celle-ci fixant les conditions de raccordement.



LES DISPOSITIONS GENERALES

4c/Eau pluviale

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être conçus de manière à ne pas augmenter le débit des eaux pluviales dans le réseau existant et à permettre la maîtrise du ruissellement.

Les eaux pluviales doivent, autant que possible, être infiltrées sur l'unité foncière ou stockées par des dispositifs appropriés. Lorsque l'infiltration est techniquement impossible en raison de la nature du sol, de la présence de cavités souterraines ou de nappes subaffleurantes, le rejet dans le réseau d'assainissement ou le milieu naturel peut être autorisé, sous réserve d'un stockage temporaire et d'une restitution à débit contrôlé, justifiés lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le pétitionnaire peut se référer à l'OAP TVB (Infiltrer ses eaux de pluie) pour prendre connaissance des objectifs techniques liés à ces installations

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les systèmes d'engouffrement rapide (coefficient supérieur à 1×10^{-6} m/s) sont interdits.

4d/Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. À titre exceptionnel, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4e/Gestion des déchets

Pour tous logement, la collecte en porte à porte doit être possible.



LES DISPOSITIONS GENERALES

5/ Stationnement

5a/Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

5b/Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Ces espaces de stationnement doivent également répondre aux dispositions fixées par la loi d'orientation des mobilités du 26 décembre 2019 concernant le pré-équipement des espaces de stationnement en vue de l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations de construction, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. A minima, les aires de stationnement à prévoir, en dehors des voies publiques en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Habitation	
Sous-destination	<i>Logement</i>	<i>Hébergement</i>
Norme minimale de stationnement automobile	2 places par logement	1 place par chambre

Destination	Commerces et activités de service	
Sous-destination	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<i>Restauration</i>
Norme minimale de stationnement automobile	Uniquement lors de la construction d'un nouveau commerce, il est demandé 1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ² de surface de plancher) sauf si stationnement public à moins de 200m	1 place pour 10m ² de salle de restaurant



LES DISPOSITIONS GENERALES

Destination	Commerces et activités de service	
Sous-destination	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<i>Hôtels</i>
Norme minimale de stationnement automobile	Uniquement lors de la construction d'un nouveau commerce, il est demandé 1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ² de surface de plancher) sauf si stationnement public à moins de 200m	1 place par chambre

Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Sous-destination	<i>Industrie</i>	<i>Entrepôt</i>	<i>Bureaux</i>
Norme minimale de stationnement automobile	1 place par tranche de 80m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 400m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher

Le stationnement des véhicules pour les équipements d'intérêt collectif et services publics doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Le calibrage se fera en fonction des besoins.

Sur l'ensemble du territoire, pour les stationnements publics et privés de plus de 6 places de stationnement, les emplacements stationnement pour les véhicules légers (hors PMR) devront être perméables aux eaux de pluie.



LES DISPOSITIONS GENERALES

5c/Exemption en cas d'impossibilité technique

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux dispositions imposées sur le stationnement ci-avant sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération projetée ;
- Soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération projetée.



La zone UA



Dispositions applicables à la zone UA

Définition de la zone UA

La zone UA correspond aux centres-bourgs des communes avec des implantations caractérisés par une certaine densité bâtie et des implantations généralement en limite de voie.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UA1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UA		
		Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt		SC1	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



SC1 : Les constructions nouvelles sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est réglementé le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ».

L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur les linéaires commerciaux étendus, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie.

Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

2b/Mixité sociale

Non réglementé.



II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, sur le même alignement que les constructions voisines,
 - Dans le cas d'un alignement irrégulier, entre les lignes d'implantation des constructions voisines.
- soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou , annexe et/ou extension.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

❖ Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (exemples : parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.



3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives sans débord de toit sur le fond voisin (éléments techniques également) et sans ouverture.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (exemples : parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.
- Dans le cadre des extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.
- Dans le cadre des abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 2,5m de hauteur.



3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage de la toiture. Une dérogation est possible lorsque la construction s'implante à proximité immédiate d'une construction existante dépassant 13 mètres au faîtage. La nouvelle construction pourra alors s'aligner sur la hauteur de la construction voisine.
- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 7 mètres à l'acrotère.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage.

❖ Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UA4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou pan de bois, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Pente des toitures : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.

Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont pas réglementées.

Les débords de toit de la construction principale feront 20cm maximum (en façade), sauf pour les toitures plates.

Les toitures plates sont autorisées.

Ouvertures de toitures : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les activités artisanales et industrielles.



Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m ²	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	30%	60%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les clôtures grises ou noires sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 1,50 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE UA

Article UA6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE UA

III/ Equipements et réseaux

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UA8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone UB



Dispositions applicables à la zone UB

Définition de la zone UB

La zone UB correspond aux tissus urbains résidentiels de type pavillonnaire.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UB1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UB		
		Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt		SC1	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



ZONE UB

SC1 : Les constructions nouvelles sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est règlementé le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ».

L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur les linéaires commerciaux étendus, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie.

Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

2b/Mixité sociale

Non réglementé.



II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Règle générale

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

❖ Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (exemples : parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.



3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles avec mur aveugle doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives sans débord de toit sur le fond voisin (éléments techniques également).
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions nouvelles avec ouverture doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3c/Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

❖ Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UB4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou pan de bois, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Pente des toitures : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.

Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont pas réglementées.

Les débords de toit de la construction principale feront 20cm minimum (en façade), sauf pour les toitures plates.

Les toitures plates sont autorisées.

Ouvertures de toitures : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les activités artisanales et industrielles.



Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 1,50 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE UB

Article UB6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



III/ Equipements et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UB8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone UC



Dispositions applicables à la zone UB

Définition de la zone UC

La zone UC correspond aux tissus urbains résidentiels de type pavillonnaire.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UC1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UC		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt		SC1	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



SC1 : Les constructions nouvelles sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est réglementé le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ».

L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur les linéaires commerciaux étendus, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie.

Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).



II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Règle générale

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

❖ Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (exemples : parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.



3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.
- Une annexe doit être implantée avec un retrait à minima égal à la moitié de sa hauteur.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.
- Dans le cadre des extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.
- Dans le cadre des abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 2,5m de hauteur.



3c/Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 mètres.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

❖ Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UC4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou pan de bois, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Pente des toitures : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.

Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont pas réglementées.

Les débords de toit de la construction principale feront 20cm minimum (en façade), sauf pour les toitures plates.

Les toitures plates sont autorisées.

Ouvertures de toitures : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les activités artisanales et industrielles.



Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 1,50 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE UC

Article UC6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



III/ Equipements et réseaux

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UC8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone UE



Dispositions applicables à la zone UE

Définition de la zone UE

La zone UE correspond aux zones dédiées aux équipements.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UE1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



ZONE UE

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UE		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		SC2	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE UE

SC1 : Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m².

SC2 : Les constructions nouvelles à destination de bureau à condition qu'elles soient directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.



ZONE UE

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.



Article UE4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé			10%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Non réglementé



ZONE UE

Article UE6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE UE

III/ Equipements et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UE8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone UH



Dispositions applicables à la zone UH

Définition de la zone UH

La zone UH correspond aux hameaux densifiables.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UH1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



ZONE UH

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UH		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE UH

SC1 : Les constructions nouvelles à destination d'industrie sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.



Article UH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Règle générale

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

❖ Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (exemples : parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.



3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.
- Dans le cadre des extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.
- Dans le cadre des abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 2,5m de hauteur.



3c/Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

❖ Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UH4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou pan de bois, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Pente des toitures : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.

Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont réglementées.

Les débords de toit ne peuvent dépasser 20cm. (en façade) sauf pour les toitures plates.

Les toitures plates sont autorisées.

Ouvertures de toitures : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les activités artisanales et industrielles.



Article UH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 1,50 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE UH

Article UH6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE UH

III/ Equipements et réseaux

Article UH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UH8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone UP



Dispositions applicables à la zone UP

Définition de la zone UP

La zone UP correspond aux centres-bourgs des communes avec des implantations caractérisés par une certaine architecture typique du territoire.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UP1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UP		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt		SC1	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



SC1 : Les constructions nouvelles sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.

Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est réglementé le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ».

L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur les linéaires commerciaux étendus, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie.

Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).



II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, sur le même alignement que les constructions voisines,
 - Dans le cas d'un alignement irrégulier, entre les lignes d'implantation des constructions voisines.
- soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou , annexe et/ou extension.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

❖ Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (exemples : parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.



3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives sans débord de toit sur le fond voisin (éléments techniques également) et sans ouverture.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.
- Dans le cadre des extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.
- Dans le cadre des abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 2,5m de hauteur.



3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage de la toiture. Une dérogation est possible lorsque la construction s'implante à proximité immédiate d'une construction existante dépassant 13 mètres au faîtage. La nouvelle construction pourra alors s'aligner sur la hauteur de la construction voisine.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 13 mètres au faîtage.

❖ Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

❖ Dispositions particulières patrimoniales

Lorsque la nouvelle construction est insérée dans un alignement bâti, son écriture horizontale (alignement des baies de chaque niveau, bandeaux, corniches, etc.) et sa ligne d'égout devront être conçues en harmonie avec les constructions mitoyennes.

Les équipements à caractère public pourront exceptionnellement présenter une échelle différente lorsqu'ils sont destinés à créer un signal urbain.



Article UP4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques générales des bâtiments

La hauteur des nouvelles constructions devra être cohérente avec celle des constructions voisines, sans jamais dépasser de plus d'un demi-niveau les constructions voisines.

Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angle droit (pas de forme en V, W, X, Y ou Z,) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.

Les formes non traditionnelles, atypique ou récente sans relation évidente avec la typologie architecturale locale sont interdites (yourtes, maisons en A, conteneur, etc).

Les extensions et les adjonctions formeront avec la construction principale une volumétrie générale simple et/ou à angles droits (pas de formes en plan V, W, X, Y ou Z, ni de forme en coupe en A) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.

Les nouveaux volumes s'inspireront (dans leur volumétrie, leurs percements et leurs matériaux) du style architectural de l'immeuble d'origine.

Ils adopteront des matériaux d'aspect similaire et plus globalement les mêmes principes architecturaux que l'immeuble d'origine.



Pour les petites annexes de moins de 5m² (par exemple abris de jardin), d'autres matériaux pourront être employés, sous réserve d'une intégration discrète et harmonieuse à l'environnement bâti.

Toutefois sont toujours interdits :

- L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (par exemple : plaques de cuivre brut, tôle ondulée, plastiques, etc) les parpaings ou les briques creuses non revêtus.
- L'emploi de matériaux et enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc.)
- En couverture la tôle ondulée, le fibrociment.
- Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir (sauf pour souligner un élément de modénature).
- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur.
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Pour les extensions présentant une architecture contemporaine :

Le choix d'une architecture contemporaine permet de matérialiser la différence d'époque entre l'immeuble d'origine et son agrandissement, par le jeu des matériaux, techniques constructives et principes de composition.

Une attention particulière sera portée à l'harmonie des couleurs, avec l'immeuble d'origine, la qualité des matériaux utilisés, à leur pérennité, à leur aspect et à leur capacité d'intégration dans l'environnement bâti.

Dans le cas des immeubles d'intérêt architectural, ces ajouts contemporains sont réservés aux projets publics ou d'intérêt collectif. Ils ne devront pas être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ; toute conception banale ou standardisée est proscrite. Au contraire le dessin contemporain sera réalisé avec une grande rigueur de conception, en puisant son inspiration dans le contexte urbain et l'architecture, afin d'assurer un lien avec l'environnement bâti.

Le choix de l'architecture contemporaine sera justifié par une notice argumentaire.

Les parties de constructions surplombant la voie publique peuvent être autorisées à condition de :

- Présenter une saillie inférieure à 0.5m.
- S'inscrire dans la largeur des baies existantes.
- Que leur garde corps soient réalisés en ferronnerie ou bois peint, avec au moins 50% de vides.

Les nouveaux balcons sont interdits sur les immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement, sauf rétablissement des dispositions anciennes reconnues (on se référera à la présence d'éléments d'accroche de façade ou à des documents anciens (plans, cartes postales, etc).

Les balcons présents seront conservés et restaurés à l'identique, sauf si leur état de vétusté ne le permet pas ou s'ils ne sont pas conformes avec le style architectural (matériaux et proportions) S'ils doivent être remplacés, ils devront respecter les proportions et graphismes des balcons d'origine, et du même matériau (ferronnerie ou en bois peint, mais pas de PVC).



4b/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

❖ Dispositions particulières patrimoniales

Le traitement uniforme des façades de constructions de plus de 20m² d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet, ou bardage bois intégral). On pourra par exemple jouer sur la bichromie, associer des chaînages en briques à une façade enduite afin de la diversifier.

Dans la recherche de bichromie, on utilisera des briques rouges ou de la pierre calcaire pour les maçonneries apparentes.

Les couleurs de façade devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

Les enduits et les peintures seront dans la gamme des ocres ou des beiges, les enduits seront lissés.

Les extensions, adjonctions et annexes doivent être conçues en harmonie architecturale avec l'immeuble d'origine. Elles seront de type traditionnelles/imitation ou contemporain et ne devront en aucun cas occulter ou dénaturer les façades des immeubles d'intérêts architectural.

Les façades à pans de bois/façade bois

Les ossatures à pans de bois sont :

- Soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes (ton brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris...) avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) et recouvert pour l'entrecolombage d'un enduit à la chaux.
- Soit recouverte d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin (horizontal) excepté pour les façades sur rue (sauf si déjà existant).

En conséquence l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur ces immeubles, sauf sur les façades latérales lorsqu'elles sont en mauvais état et qu'elles ne participent pas de l'aspect architectural de qualité.

Les façades de pierres ou de briques

Les façades polychromiques seront conservées dans la vérité de leurs matériaux mis en œuvre, en conservant un jeu de contraste voulu dès l'origine, selon les associations suivantes ou leurs variations :

- Enduits avec modénature en brique.
 - Briques avec modénature en pierre ou en plâtre.
 - Briques rouges avec modénatures en briques jaunes ou vernissées.
 - Enduit avec modénatures en enduit (deux couleurs).
- Elles ne doivent être ni recouvertes, ni peintes, et dans le cas des briques, elles ne doivent pas être karcherisée/imperméabilisée.

Les appareillages de pierre de taille ou de briques encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (bandeaux, harpe) ainsi que les décors d'origine (linteaux sculptés, moulures des baies, soubassements,...) seront conservés.

En conséquence l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur ces immeubles, sauf sur les façades latérales lorsqu'elles sont en mauvais état et qu'elles ne participent pas de l'aspect architectural de qualité.

Les façades enduites

Les enduits doivent être dans les tons beige (clair ou foncé) ou ocre léger. Les couleurs blanche, noir, et grise, rose ou rouge ne correspondent pas aux couleurs traditionnelles normandes, sont interdites.

Cas particulier, immeuble XIXème enduit chaux-plâtre blanc ou teinté légèrement ocré. Les immeubles à façades enduites monochromes seront conservés dans la vérité de leurs matériaux mis en œuvre. Cette catégorie recouvre :

- Des façades en maçonnerie hourdées grossièrement (assises moins régulières, briques en qualité inférieure etc) car destinées dès l'origine à être masquées par un enduit.
- Des façades en pan de bois structurel, conçus dès l'origine pour être enduites (généralement à partir du XIème siècle).



ZONE UP

Ces façades doivent rester enduites, voire être réenduites si elles ont été mises à nu par le passé, car leurs matériaux n'ont pas été conçus pour résister aux agressions extérieures (humidité, gel, pollution) et ne présentent généralement pas les qualités nécessaires à un usage comme parement (se référer aux dispositions d'origine ; si celles-ci ne sont pas connues, procéder à l'analyse des parements).

Tout autre type de revêtement (bardage bois, matériaux composites ou plastiques, etc.) est rigoureusement interdit.

Lorsqu'elles existent, les modénatures (bandeaux, harpage, etc.) et décors de l'enduit (motifs en reliefs imitant la pierre, moulurations, corniches, etc.) seront conservés.



4b/Caractéristiques architecturales des toitures

La pente des toitures doit être a minima à 45°. Les croupes sont interdites.

La modification de la volumétrie des toits est interdite sauf si elle permet de rétablir des dispositions anciennes reconnues (on se réfèrera à la présence de vestiges en place ou à des documents anciens : plans, cartes postales, etc.).

Les débords de toit et corniches ainsi que les éléments décoratifs traditionnels (tuiles, faîtières décorées, épis de toiture, girouettes, etc.) seront conservés et restaurés.

Sauf si la volumétrie des toits est admise à condition de rester dans le style architectural de la construction et de permettre une meilleure cohérence de l'immeuble avec les immeubles voisins.

Seules sont autorisées :

- Les toitures traditionnelles avec au moins deux pans, de pente supérieure supérieure ou égale à 45° pour les constructions RDC + C.
- Toiture à la Mansart, avec une pente de brisis (partie inférieure du toit) entre 60° et 80° et une pente de terrassons (partie supérieure du toit) entre 20° et 45° à condition que cela corresponde aux maisons avoisinantes.

Les débords de toit et corniches ainsi que les éléments décoratifs traditionnels (tuiles faîtière décorées, épis de toiture, girouettes, etc) seront conservés et restaurés.

Pas de toiture terrasse sur les immeubles en zone UP.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées sur les nouvelles constructions pour les volumes bâtis non visibles accolés à une construction principale disposant de toiture à pente.

Concernant les annexes détachées des constructions existantes, la toiture sera à deux pans avec une pente supérieure à 20°.



4d/Caractéristiques architecturales des ouvertures

Les ouvertures en façades doivent reprendre l'organisation en trames afin que les nouvelles constructions s'intègrent en harmonie dans le tissu ancien. Elles seront plus hautes que larges sur rue.

Pour les constructions existantes :

- Les châssis de toit sur rue doivent être de dimensions 78cm x 98cm maximum.
- En façade arrière : si présence d'une ossature métallique, la couleur doit être identique à la couverture. La taille peut être supérieure à ceux sur rue s'ils prennent une forme de verrière .
- Le nombre de lucarnes et de châssis de toit doit être inférieur ou égal au nombre de travées de façades.
- La largeur et la hauteur des ouvertures en lucarnes devra rester inférieures à celles des fenêtres qui surplombent la façade.
- Si l'immeuble dispose déjà de lucarne en relation avec son style, alors les nouvelles lucarnes seront réalisées à l'identique.

Pour les nouvelles constructions :

- L'éclairage des combles pourra être assuré par des lucarnes, châssis de toit ou verrières.
- D'une manière générale, les lucarnes des nouvelles constructions seront de type lucarnes jacobinés ou lucarnes capucines (même matériaux que la couverture de l'immeuble.
- Elles seront implantées à l'alignement des baies de la façade (ou le cas échéant dans l'axe des trumeaux) sauf contrainte technique (par exemple en présence d'une pièce de charpente de forte section).



Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	30%	60%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures grises ou noires sont interdites.

Dans cette zone, seules sont autorisées :

- Les clôtures métalliques ajourées (grilles, barreaux fins, fer forgé) ;
- Les clôtures en pierre ou brique;
- Les clôtures en bois naturel, non peintes ; dans des teintes sobres ;
- Les clôtures végétales, composées d'essences locales

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique :
 - 1,5 m maximum pour les clôtures pleines
 - 1,5 m maximum pour les clôtures ajourées
- Limites séparatives :
 - 2 m maximum pour les clôtures pleines
 - 2 m maximum pour les clôtures ajourées

Les couleurs criardes sont interdites. Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage et respecter le caractère patrimonial de la zone.



Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Pour les murs anciens traditionnels, la restauration et les extensions latérales sont autorisées sous condition de maintenir les matériaux et l'aspect d'origine, sans augmentation de hauteur. Une surélévation peut toutefois être admise lorsqu'elle demeure conforme aux hauteurs maximales prescrites par le présent règlement.

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



Article UP6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



III/ Equipements et réseaux

Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UP8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone UT



ZONE UT

Dispositions applicables à la zone UT

Définition de la zone UT

La zone UT correspond aux zones à vocation touristique.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UT1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



ZONE UT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UT		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



Article UT2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UT3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de l'unité foncière. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UT4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article UT5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	5%	10%	

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 1,50 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE UT

Article UT6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE UT

III/ Equipements et réseaux

Article UT7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UT8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone UZ



Dispositions applicables à la zone UZ

Définition de la zone UZ

La zone UZ correspond aux zones à vocation économique.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article UZ1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UZ		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		SC2	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC3	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



ZONE UZ

SC1 : Les constructions nouvelles à destination de logement sont autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de locaux de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 100 m² et compris dans le volume du bâtiment d'activité.

SC2 : Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise.

Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m².

SC3 : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m².

Article UZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.



II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UZ4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article UZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	5%	10%	

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE UZ

Article UZ6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE UZ

III/ Equipements et réseaux

Article UZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article UZ8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone 1AUE



Dispositions applicables à la zone 1AUE

Définition de la zone 1AUE

La zone 1AUE correspond aux zones dédiées aux développement des équipements. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le site est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUE1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



ZONE 1AUE

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUE		
		Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		SC2	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE 1AUE

SC1 : Les constructions nouvelles à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100 m².

SC2 : Les constructions nouvelles à destination de bureau à condition qu'elles soient directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

Article 1AUE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.



ZONE 1AUE

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.



Article 1AUE4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



ZONE 1AUE

Article 1AUE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé			10%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Non réglementé



ZONE 1AUE

Article 1AUE6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE 1AUE

III/ Equipements et réseaux

Article 1AUE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article 1AUE8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone 1AUH



Dispositions applicables à la zone 1AUH

Définition de la zone 1AUH

La zone 1AUH correspond aux tissus urbains résidentiels de type pavillonnaire. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le site est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUH1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUH		
		Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt		SC1	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



ZONE 1AUH

SC1 : Les constructions nouvelles sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Article 1AUH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.



II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Règle générale

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

❖ Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (exemples : parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.



3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives sans débord de toit sur le fond voisin (éléments techniques également) et sans ouverture.
- • Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

3c/Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 mètres.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

❖ Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UB4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou pan de bois, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Pente des toitures : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.

Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont pas réglementées.

Les débords de toit de la construction principale feront 20cm maximum (en façade), sauf pour les toitures plates.

Les toitures plates sont autorisées.

Ouvertures de toitures : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les activités artisanales et industrielles.



Article 1AUH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 1,50 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE 1AUH

Article 1AUH6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE 1AUH

III/ Equipements et réseaux

Article 1AUH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article 1AUH8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone 1AUZ



Dispositions applicables à la zone 1AUZ

Définition de la zone 1AUZ

La zone 1AUZ correspond aux zones à développer pour une vocation économique. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le site est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article 1AUZ1 : Destination et sous-destination des constructions

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.

- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUZ		
		Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		SC2	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC3	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



ZONE 1AUZ

SC1 : Les constructions nouvelles à destination de logement sont autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de locaux de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 100 m² et compris dans le volume du bâtiment d'activité.

SC2 : Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise.

Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m².

SC3 : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m².

Article 1AUZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2a/Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2b/Mixité sociale

Non réglementé.



II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUZ3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article 1AUZ4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



ZONE 1AUZ

Article 1AUZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	5%	10%	

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE 1AUZ

Article 1AUZ6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE 1AUZ

III/ Equipements et réseaux

Article 1AUZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article 1AUZ8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone A



ZONE A

Dispositions applicables à la zone A

Définition de la zone A

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole englobe également des constructions isolées et éloignées des zones agglomérées denses du territoire qui sont réparties sur les différents hameaux et lieux-dits.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article A1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article A1.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



ZONE A

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1 SC2	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		SC2	
	Restauration		SC2	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC2	
	Cinéma			X
	Hôtels		SC2	
	Autres hébergements touristiques		SC2	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		SC3	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		SC3	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC2	
	Entrepôt			X
	Bureau		SC2	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

SC1 : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- **Les extensions autorisées** peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois sur l'unité foncière avec **une emprise maximum de 80m² d'emprise au sol** (renouvelable tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi).
- **L'emprise au sol des annexes** et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à **100m² d'emprise au sol** (à date d'approbation du PLUi). La piscine non couverte n'est pas considérée comme une annexe. Les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale.
- Les abris pour animaux sont autorisés sous-conditions de ne pas dépasser **50m² d'emprise au sol** et de ne pas être fermé des quatre côtés. De plus, il est autorisé uniquement un abri par hectare.
- Les constructions à usage de **logement de fonction** et les changements de destination vers la sous-destination logement, destinés au logement des personnes sont autorisés à condition que la **présence permanente et rapprochée soit nécessaire**, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Ce logement doit être d'une **surface inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol**. La limite de 150m² ne s'applique pas en cas de changement de destination d'un bâtiment existant excédent cette emprise au sol.

La construction d'un nouveau logement doit être **situé à 100 mètres au plus** des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation.



ZONE A

SC2 : Le changement de destination des constructions en zones A ne peut être admis que pour les éléments repérés par un aplat de couleur violet au règlement graphique.

Les constructions identifiées comme des bâtiments pouvant changer de destination peuvent évoluer vers n'importe quelle destination et sous-destination autorisée par l'article A1. Il est à minima attendu que le bâtiment soit encore constitué de 4 murs et 1 toit.

La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme à l'article L.332-8.

SC3 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.



ZONE A

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

En limite de zone U, toute construction agricole doit être implantée d'un retrait à minima égal à sa hauteur. La distance observée en retrait sera donc à minima égale à la hauteur du bâtiment projeté.

Cet article ne s'applique pas pour :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- les constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.



ZONE A

3d/Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction agricole :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres maximum au faîtage de la toiture.

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9m.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.



ZONE A

Article A4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions à destination agricole (hors abris pour animaux) doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Les teintes de façades avec des couleurs criardes sont interdites.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.
- **L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite.**

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Les **constructions à destination agricole** doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Non réglementé.

Les **constructions à destination d'habitat** doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Pente des toitures** : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.
- Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont pas réglementées.
- Les débords de toit ne peuvent dépasser 20cm. (en façade) sauf pour les toitures plates.
- Les toitures plates sont autorisées.
- **Ouvertures de toitures** : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.



ZONE A

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	40%	70%	75%

Les corps de ferme et bâtiments agricoles ne sont pas concernés par ce coefficient.

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE A

Article A6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE A

III/ Equipements et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article A8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone AH



ZONE AH

Dispositions applicables à la zone AH

Définition de la zone AH

La zone Agricole de Hameau, AH, regroupe les secteurs de petits hameaux légèrement densifiables pour l'habitat.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article AH1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article AH1.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



ZONE AH

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AH		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



Article AH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

❖ Règle générale

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

❖ Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une

parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.



3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

❖ Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.
- Dans le cadre des extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.
- Dans le cadre des abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 2,5m de hauteur.



3c/Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de l'unité foncière. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3d/Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.



Article AH4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou pan de bois, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Pente des toitures : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.

Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont pas réglementées.

Les débords de toit de la construction principale feront 20cm maximum (en façade), sauf pour les toitures plates.

Les toitures plates sont autorisées.

Ouvertures de toitures : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les activités artisanales et industrielles.



Article AH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	50%	75%	80%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 1,50 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE AH

Article AH6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE AH

III/ Equipements et réseaux

Article AH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article AH8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone AP



ZONE AP

Dispositions applicables à la zone AP

Définition de la zone AP

La zone Agricole Paysagère, AP, regroupe les secteurs territoire pour des raisons paysagères au sein des espaces agricoles.

L'activité agricole est possible mais la constructibilité est fortement limitée.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article AP1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article AP1.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AP		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		SC1	
	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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE AP

SC1 : Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site :

- **Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées.**
- **Les annexes des bâtiments agricoles ne sont pas autorisées.**
- Les abris pour animaux sont autorisés sous-conditions de ne pas dépasser **50m² d'emprise au sol** et de ne pas être fermé des quatre côtés. De plus, il est autorisé uniquement un abri par hectare sous réserve d'une bonne intégration paysagère.



ZONE AP

Article AP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées. Ces extensions ne pourront pas être plus haute que la construction initiale.



Article AP4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les **constructions à destination agricole (hors abris pour animaux)** doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Les teintes de façades avec des couleurs criardes sont interdites.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.
- **L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite.**

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article AP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	40%	70%	75%

Les corps de ferme et bâtiments agricoles ne sont pas concernés par ce coefficient.

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les clôtures grises ou noires sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE AP

Article AP6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



III/ Equipements et réseaux

Article AP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article AP8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone AZ



ZONE AZ

Dispositions applicables à la zone AZ

Définition de la zone AZ

La zone Agricole dédiée à d'autres activités économiques, AZ, regroupe les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article AZ1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article AZ1.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AZ		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		SC1	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC1	
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt		SC1	
	Bureau		SC1	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE AZ

SC1 : Sous réserve de ne pas excéder 200m² d'emprise au sol (construction principale, extensions et/ou annexes comprises). Ces 200m² ne comprennent pas les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour ce qui est du logement, celui-ci doit impérativement être lié à l'activité.



ZONE AZ

Article AZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AZ3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un retrait à minima égal à la moitié de sa hauteur.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article AZ4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.



4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article AZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé		25%	50%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE AZ

Article AZ6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE AZ

III/ Equipements et réseaux

Article AZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article AZ8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone N



ZONE N

Dispositions applicables à la zone N

Définition de la zone N

La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs.

Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article N1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article N1.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		SC1	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		SC2 SC3	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		SC3	
	Restauration		SC3	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC3	
	Cinéma			X
	Hôtels		SC3	
	Autres hébergements touristiques		SC3	
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		SC4	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC3	
	Entrepôt			X
	Bureau		SC3	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

SC1 : Les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que celles liées au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les constructions et installations nouvelles d'abris pour animaux liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles n'impactent pas la qualité paysagère des sites dans lesquelles elles s'implantent.

SC2 : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- **Les extensions autorisées** peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois sur l'unité foncière avec **une emprise maximum de 80m² d'emprise au sol** (renouvelable tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi).
- **L'emprise au sol des annexes** et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à **100m² d'emprise au sol** (à date d'approbation du PLUi). La piscine non couverte n'est pas considérée comme une annexe. Les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale.
- Les abris pour animaux sont autorisés sous-conditions de ne pas dépasser **50m² d'emprise au sol** et de ne pas être fermé des quatre côtés. De plus, il est autorisé uniquement un abri par hectare.

SC3 : Le changement de destination des constructions en zones N ne peut être admis que pour les éléments repérés par un aplat de couleur violet au règlement graphique.

Les constructions identifiées comme des bâtiments pouvant changer de destination peuvent évoluer vers n'importe quelle destination et sous-destination autorisée par l'article N1. Il est à minima attendu que le bâtiment soit encore constitué de 4 murs et 1 toit.

La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme à l'article L.332-8.

SC4 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.



Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

En limite de zone U, toute construction agricole doit être implantée d'un retrait à minima égal à sa hauteur. La distance observée en retrait sera donc à minima égale à la hauteur du bâtiment projeté.

Cet article ne s'applique pas pour :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- les constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction agricole :

Seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées. Ces extensions ne pourront pas être plus haute que la construction initiale.

En tout point d'une construction à usage d'habitation :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.
- En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.



Article N4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions à destination agricole (hors abris pour animaux) doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Les teintes de façades avec des couleurs criardes sont interdites.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.
- **L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite.**

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Les **constructions à destination agricole** doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Non réglementé.

Les **constructions à destination d'habitat** doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Pente des toitures** : Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 30°. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les extensions, les pergolas, les vérandas et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La tuile canal, la tuile en PVC, la tôle ondulée et le bardeau bitumeux (sauf pour les abris de jardin) sont interdits en matériaux de couverture.
- Les pentes de toitures pour les abris de jardins et les toitures en chaume ne sont pas réglementées.
- Les débords de toit ne peuvent dépasser 20cm. (en façade) sauf pour les toitures plates.
- Les toitures plates sont autorisées.
- **Ouvertures de toitures** : Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.



Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les clôtures grises ou noires sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE N

Article N6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE N

III/ Equipements et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article N8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone NE



ZONE NE

Dispositions applicables à la zone NE

Définition de la zone NE

La zone NE est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs, dédiée à l'aménagement d'équipements collectifs légers sans construction.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article NE1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NE1.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NE		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		SC1	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		SC1	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE NE

SC1 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions

Les aménagements d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admise sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,



ZONE NE

Article NE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/ Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.



Article NE4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article NE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé			10%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Non réglementé



ZONE NE

Article NE6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE NE

III/ Equipements et réseaux

Article NE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article NE8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone NJ



ZONE NJ

Dispositions applicables à la zone NJ

Définition de la zone NJ

La zone NJ est une zone interurbaine non densifiable.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article NJ1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NJ1.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NJ		
		Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

SC1 : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- **Les extensions autorisées** peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois sur l'unité foncière (par période de 10 ans), avec **une emprise maximum de 80m² d'emprise au sol**.
- **L'emprise au sol des annexes** et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à **100m² d'emprise au sol**. La piscine non couverte n'est pas considérée comme une annexe.
- Les abris pour animaux sont autorisés sous-conditions de ne pas dépasser **50m² d'emprise au sol** et de ne pas être fermé des quatre côtés. De plus, il est autorisé uniquement un abri par hectare.



Article NJ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NJ3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un retrait à minima égal à la moitié de sa hauteur.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.



Article NJ4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article NJ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



Article NJ6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE NJ

III/ Equipements et réseaux

Article NJ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article NJ8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone NP



ZONE NP

Dispositions applicables à la zone NP

Définition de la zone NP

La zone NP est une zone naturelle constituée de propriété de qualité paysagère et patrimoniale.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article NP1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NP1.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NP		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		SC1	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels		SC1	
	Autres hébergements touristiques		SC1	
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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

SC1 : Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- **Les extensions autorisées** peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois sur l'unité foncière (par période de 10 ans), avec **une emprise maximum de 80m² d'emprise au sol**.
- **L'emprise au sol des annexes** et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à **100m² d'emprise au sol**. La piscine non couverte n'est pas considérée comme une annexe.
- Les abris pour animaux sont autorisés sous-conditions de ne pas dépasser **50m² d'emprise au sol** et de ne pas être fermé des quatre côtés. De plus, il est autorisé uniquement un abri par hectare.



Article NP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures.

En limite de zone U, toute construction agricole doit être implantée d'un retrait à minima égal à sa hauteur. La distance observée en retrait sera donc à minima égale à la hauteur du bâtiment projeté.

Cet article ne s'applique pas pour :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- les constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 5m.



Article NP4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques générales des bâtiments

La hauteur des nouvelles constructions devra être cohérente avec celle des constructions voisines, sans jamais dépasser de plus d'un demi-niveau les constructions voisines.

Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angle droit (pas de forme en V, W, X, Y ou Z,) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.

Les formes non traditionnelles, atypique ou récente sans relation évidente avec la typologie architecturale locale sont interdites (yourtes, maisons en A, conteneur, etc).

Les extensions et les adjonctions formeront avec la construction principale une volumétrie générale simple et/ou à angles droits (pas de formes en plan V, W, X, Y ou Z, ni de forme en coupe en A) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.

Les nouveaux volumes s'inspireront (dans leur volumétrie, leurs percements et leurs matériaux) du style architectural de l'immeuble d'origine.

Ils adopteront des matériaux d'aspect similaire et plus globalement les mêmes principes architecturaux que l'immeuble d'origine.

Pour les petites annexes de moins de 5m² (par exemple abris de jardin), d'autres matériaux pourront être employés, sous réserve d'une intégration discrète et harmonieuse à l'environnement bâti.

Toutefois sont toujours interdits :

- L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (par exemple : plaques de cuivre brut, tôle ondulée, plastiques, etc) les parpaings ou les briques creuses non revêtus.
- L'emploi de matériaux et enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc.)
- En couverture la tôle ondulée, le fibrociment.
- Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir (sauf pour souligner un élément de modénature).
- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur.
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Pour les extensions présentant une architecture contemporaine :

Le choix d'une architecture contemporaine permet de matérialiser la différence d'époque entre l'immeuble d'origine et son agrandissement, par le jeu des matériaux, techniques constructives et principes de composition.

Une attention particulière sera portée à l'harmonie des couleurs, avec l'immeuble d'origine, la qualité des matériaux utilisés, à leur pérennité, à leur aspect et à leur capacité d'intégration dans l'environnement bâti.

Dans le cas des immeubles d'intérêt architectural, ces ajouts contemporains sont réservés aux projets publics ou d'intérêt collectif. Ils ne devront pas être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ; toute conception banale ou standardisée est proscrite. Au contraire le dessin contemporain sera réalisé avec une grande rigueur de conception, en puisant son inspiration dans le contexte urbain et l'architecture, afin d'assurer un lien avec l'environnement bâti.

Le choix de l'architecture contemporaine sera justifié par une notice argumentaire.

Les parties de constructions surplombant la voie publique peuvent être autorisées à condition de :

- Présenter une saillie inférieure à 0.5m.
- S'inscrire dans la largeur des baies existantes.
- Que leur garde corps soient réalisés en ferronnerie ou bois peint, avec au moins 50% de vides.

Les nouveaux balcons sont interdits sur les immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement, sauf rétablissement des dispositions anciennes reconnues (on se référera à la présence d'éléments d'accroche de façade ou à des documents anciens (plans, cartes postales, etc).

Les balcons présents seront conservés et restaurés à l'identique, sauf si leur état de vétusté ne le permet pas ou s'ils ne sont pas conformes avec le style architectural (matériaux et proportions) S'ils doivent être remplacés, ils devront respecter les proportions et graphismes des balcons d'origine, et du même matériau (ferronnerie ou en bois peint, mais pas de PVC).

4b/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

❖ Dispositions particulières patrimoniales

Le traitement uniforme des façades de constructions de plus de 20m² d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet, ou bardage bois intégral). On pourra par exemple jouer sur la bichromie, associer des chaînages en briques à une façade enduite afin de la diversifier.

Dans la recherche de bichromie, on utilisera des briques rouges ou de la pierre calcaire pour les maçonneries apparentes.

Les couleurs de façade devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs de façades devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

Les enduits et les peintures seront dans la gamme des ocres ou des beiges, les enduits seront lissés.

Les extensions, adjonctions et annexes doivent être conçues en harmonie architecturale avec l'immeuble d'origine. Elles seront de type traditionnelles/imitation ou contemporain et ne devront en aucun cas occulter ou dénaturer les façades des immeubles d'intérêts architectural.

Les façades à pans de bois/façade bois

Les ossatures à pans de bois sont :

- Soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes (ton brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris...) avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) et recouvert pour l'entrecolombage d'un enduit à la chaux.
- Soit recouverte d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin (horizontal) excepté pour les façades sur rue (sauf si déjà existant).

En conséquence l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur ces immeubles, sauf sur les façades latérales lorsqu'elles sont en mauvais état et qu'elles ne participent pas de l'aspect architectural de qualité.

Les façades de pierres ou de briques

Les façades polychromiques seront conservées dans la vérité de leurs matériaux mis en œuvre, en conservant un jeu de contraste voulu dès l'origine, selon les associations suivantes ou leurs variations :

- Enduits avec modénature en brique.
 - Briques avec modénature en pierre ou en plâtre.
 - Briques rouges avec modénatures en briques jaunes ou vernissées.
 - Enduit avec modénatures en enduit (deux couleurs).
- Elles ne doivent être ni recouvertes, ni peintes, et dans le cas des briques, elles ne doivent pas être karcherisée/imperméabilisée.

Les appareillages de pierre de taille ou de briques encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (bandeaux, harpe) ainsi que les décors d'origine (linteaux sculptés, moulures des baies, soubassements,...) seront conservés.

En conséquence l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur ces immeubles, sauf sur les façades latérales lorsqu'elles sont en mauvais état et qu'elles ne participent pas de l'aspect architectural de qualité.

Les façades enduites

Les enduits doivent être dans les tons beige (clair ou foncé) ou ocre léger. Les couleurs blanche, noir, et grise, rose ou rouge ne correspondent pas aux couleurs traditionnelles normandes, sont interdites.

Cas particulier, immeuble XIXème enduit chaux-plâtre blanc ou teinté légèrement ocré. Les immeubles à façades enduites monochromes seront conservés dans la vérité de leurs matériaux mis en œuvre. Cette catégorie recouvre :

- Des façades en maçonnerie hourdées grossièrement (assises moins régulières, briques en qualité inférieure etc) car destinées dès l'origine à être masquées par un enduit.
- Des façades en pan de bois structurel, conçus dès l'origine pour être enduites (généralement à partir du XIème siècle).



Ces façades doivent rester enduites, voire être réenduites si elles ont été mises à nu par le passé, car leurs matériaux n'ont pas été conçus pour résister aux agressions extérieures (humidité, gel, pollution) et ne présentent généralement pas les qualités nécessaires à un usage comme parement (se référer aux dispositions d'origine ; si celles-ci ne sont pas connues, procéder à l'analyse des parements).

Tout autre type de revêtement (bardage bois, matériaux composites ou plastiques, etc.) est rigoureusement interdit.

Lorsqu'elles existent, les modénatures (bandeaux, harpage, etc.) et décors de l'enduit (motifs en reliefs imitant la pierre, moulurations, corniches, etc.) seront conservés.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

La pente des toitures doit être a minima à 45°. Les croupes sont interdites.

La modification de la volumétrie des toits est interdite sauf si elle permet de rétablir des dispositions anciennes reconnues (on se réfèrera à la présence de vestiges en place ou à des documents anciens : plans, cartes postales, etc.).

Les débords de toit et corniches ainsi que les éléments décoratifs traditionnels (tuiles faîtières décorées, épis de toiture, girouettes, etc.) seront conservés et restaurés.

Sauf si la volumétrie des toits est admise à condition de rester dans le style architectural de la construction et de permettre une meilleure cohérence de l'immeuble avec les immeubles voisins.

Seules sont autorisées :

- Les toitures traditionnelles avec au moins deux pans, de pente supérieure ou égale à 45° pour les constructions RDC + C.
- Toiture à la Mansart, avec une pente de brisis (partie inférieure du toit) entre 60° et 80° et une pente de terrassons (partie supérieure du toit) entre 20° et 45° à condition que cela corresponde aux maisons avoisinantes.

Les débords de toit et corniches ainsi que les éléments décoratifs traditionnels (tuiles faîtières décorées, épis de toiture, girouettes, etc) seront conservés et restaurés.

Pas de toiture terrasse sur les immeubles en zone NP.

4d/Caractéristiques architecturales des ouvertures

Les ouvertures en façades doivent reprendre l'organisation en trames afin que les nouvelles constructions s'intègrent en harmonie dans le tissu ancien. Elles seront plus hautes que larges sur rue.

Pour les constructions existantes :

- Les châssis de toit sur rue doivent être de dimensions 78cm x 98cm maximum.
- En façade arrière : si présence d'une ossature métallique, la couleur doit être identique à la couverture. La taille peut être supérieure à ceux sur rue s'ils prennent une forme de verrière .
- Le nombre de lucarnes et de châssis de toit doit être inférieur ou égal au nombre de travées de façades.
- La largeur et la hauteur des ouvertures en lucarnes devra rester inférieures à celles des fenêtres qui surplombent la façade.
- Si l'immeuble dispose déjà de lucarne en relation avec son style, alors les nouvelles lucarnes seront réalisées à l'identique.

Pour les nouvelles constructions :

- L'éclairage des combles pourra être assuré par des lucarnes, châssis de toit ou verrières.
- D'une manière générale, les lucarnes des nouvelles constructions seront de type lucarnes jacobinés ou lucarnes capucines (même matériaux que la couverture de l'immeuble.
- Elles seront implantées à l'alignement des baies de la façade (ou le cas échéant dans l'axe des trumeaux) sauf contrainte technique (par exemple en présence d'une pièce de charpente de forte section).



Article NP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures grises ou noires sont interdites.

Dans cette zone, seules sont autorisées :

- Les clôtures métalliques ajourées (grilles, barreaux fins, fer forgé) ;
- Les clôtures en pierre ou brique;
- Les clôtures en bois naturel, non peintes ; dans des teintes sobres ;
- Les clôtures végétales, composées d'essences locales

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique :
 - 1,5 m maximum pour les clôtures pleines
 - 1,5 m maximum pour les clôtures ajourées
- Limites séparatives :
 - 2 m maximum pour les clôtures pleines
 - 2 m maximum pour les clôtures ajourées

Les couleurs criardes sont interdites. Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage et respecter le caractère patrimonial de la zone.

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Pour les murs anciens traditionnels, la restauration et les extensions latérales sont autorisées sous condition de maintenir les matériaux et l'aspect d'origine, sans augmentation de hauteur. Une surélévation peut toutefois être admise lorsqu'elle demeure conforme aux hauteurs maximales prescrites par le présent règlement.

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE NP

Article NP6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE NP

III/ Equipements et réseaux

Article NP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article NP8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone NR



ZONE NR

Dispositions applicables à la zone NR

Définition de la zone NR

La zone NR est une zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article NR1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NR1.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NR		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE NR

Article NE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NR3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

3b/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3c/ Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.



Article NR4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article NR5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Non réglementé

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique :
 - 2 m maximum pour les clôtures pleines
 - 2,5 m maximum pour les clôtures ajourées
- Limites séparatives :
 - 2 m maximum pour les clôtures pleines
 - 2,5 m maximum pour les clôtures ajourées

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE NR

Article NR6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE NR

III/ Equipements et réseaux

Article NR7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article NR8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone NT



Dispositions applicables à la zone NT

Définition de la zone NT

La zone NT est une zone naturelle dédiée aux activités de tourisme (camping, logements insolites...).

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article NT1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NT1.

Seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines.

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NT		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



Article NT2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NT3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum si une autre habitation est située de l'autre côté de la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas pour :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- les constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

3c/Emprise au sol

15% maximum de la superficie de chaque unité foncière. L'emprise au sol ne comprend ni les piscines non couvertes ni les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3d/Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur maximale ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture, sans excéder la hauteur des constructions existantes sur la parcelle.
- La hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.



Article NT4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront à minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé.

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article NT5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé	40%	70%	75%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les clôtures grises ou noires sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



ZONE NT

Article NT6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



ZONE NT

III/ Equipements et réseaux

Article NT7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article NT8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



La zone NZ



ZONE NZ

Dispositions applicables à la zone NZ

Définition de la zone NZ

La zone Naturelle dédiée à d'autres activités économiques, NZ, regroupe les secteurs agricoles occupés par des activités économiques non agricoles.

I/ Usage des sols et destinations des constructions

Article NZ1 : Destination et sous-destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NZ1.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NZ		
		<i>Autorisée</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Interdite</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		SC1	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		SC1	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		SC1	
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			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
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		SC1	
	Entrepôt		SC1	
	Bureau		SC1	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



ZONE NZ

SC1 : Sous réserve de ne pas excéder 200m² d'emprise au sol (construction principale, extensions et/ou annexes comprises). Ces 200m² ne comprennent pas les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour ce qui est du logement, celui-ci doit impérativement être lié à l'activité.



Article NZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II/ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NZ3 : Volumétrie et implantation des constructions

3a/Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

3b/Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée avec un retrait à minima égal à la moitié de sa hauteur.

3c/Emprise au sol

Non réglementé.

3d/ Hauteur maximale des constructions

❖ Règle générale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article NZ4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents « réseaux ».

Dans les secteurs couverts par un périmètre de Monument Historique

Pour l'ensemble des zones situées en espaces protégées, il convient de rappeler que les volumes seront simples, soit en rectangle, soit en U, T ou L. Les volumes en V, W, X, Y ou Z en plan ou en A en coupe sont donc à proscrire afin de préserver l'architecture traditionnelle normande.

Les toitures doivent conserver leurs dispositions anciennes, et pour les nouvelles constructions, les pentes devront être à 45° afin de conserver l'architecture euroise traditionnelle.

Les tuiles seront plates de teinte brun vieilli à rouge vieilli. Ardoise comme tuile seront a minima à 20u/m² (et non 10 aspect 20). Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les annexes mesurées).

Les constructions seront composées d'un rez-de-chaussée plus combles (mais pas R+1+C, ni R+0,5+C). Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures (voire des éléments de façade) seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) en pierre, en brique, en colombage ou en enduit. Le bardage bois est autorisé à condition qu'il ne couvre pas l'ensemble des façades. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les toitures-terrasses ou monopentes ne seront autorisées que sur des annexes mesurées, accolées à la construction principale.

4a/Caractéristiques architecturales des façades

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur ou vif, le noir et les tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale du lieu et des paysages.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois est interdite. (voir lexique)

4b/Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.



Article NZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

5a/Obligations imposées en matière de réalisation d'espace non aménageable minimal

Un coefficient d'espace non aménageable minimal est imposé et s'applique à chaque unité foncière. Il représente la proportion minimale de la parcelle qui doit rester non construite et perméable. Ces dispositions visent à préserver la Trame Verte et Bleue, maintenir la perméabilité des sols et garantir la qualité paysagère du territoire.

Cet espace libre comprend notamment :

- Les surfaces naturelles en terre (pelouse, jardin, prairies, verger)
- Les **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales**, tels que noues, tranchées drainantes, les mares, les jardins de pluie. Les autres dispositifs ne sont pas concernés
- Les installations d'assainissement individuel, y compris fosses septiques, tertres et microstation d'assainissement

Le coefficient d'espace non aménageable minimal varie en fonction de la **taille de l'unité foncière** (cf. tableau ci-après).

<300 m	>= 300 à <800 m ²	>=800 à <1500 m ²	>1500m ²²
Non réglementé		25%	50%

5b/Essences et plantations

Les essences résineuses, et en particulier les thuyas, sont interdites pour les haies. Les plantes invasives, listées en annexe n°2 du présent règlement, sont également interdites. Les haies et plantations d'arbres doivent être constituées d'essences locales. Une liste, des essences locales est fournie en annexe n°1 du présent règlement.

5c/ Caractéristiques des clôtures

Les clôtures en parpaing non enduit sont interdites. Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

- Emprise publique : 2 m maximum
- Limites séparatives : 2 m maximum

Les haies doivent être constituées d'essences locales et entretenues pour ne pas empiéter sur la voie publique ou les propriétés voisines. Leur hauteur n'est pas 1500m² (se référer au code civil).

Les clôtures situées à proximité des intersections ou des accès sur la voie publique doivent être conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à la visibilité. Toute clôture est susceptible d'être refusée lorsqu'elle crée un risque pour la sécurité routière, notamment lorsqu'elle porte atteinte à la visibilité ou réduit le champ de vision nécessaire aux usagers.



Article NZ6 : Stationnement

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



III/ Equipements et réseaux

Article NZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Article NZ8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones).



LEXIQUE



A

Abri : Annexes de petite superficie servant à l'entretien du jardin d'agrément ou à l'activité agricole extensive, qu'elle soit pratiquée par des professionnels ou des particuliers comme par exemple, les abris de jardin, les abris pour animaux, les abris pour le stockage du matériel d'entretien du jardin, les stationnements des véhicules d'entretien, etc. Les façades des abris lorsqu'elles existent doivent présenter le grain et l'aspect du bois.

Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLU.

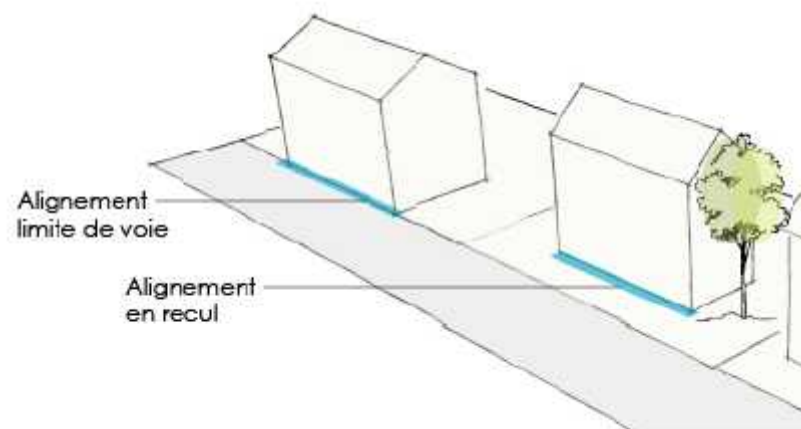
Adaptation : Modification ponctuelle et limitée d'une construction existante, rendue nécessaire par des contraintes techniques, fonctionnelles, architecturales ou réglementaires, sans porter atteinte à l'implantation générale du bâtiment ni avoir pour effet d'augmenter son non-respect des règles d'implantation par rapport aux voies.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans toutefois disposer d'accès direct depuis celle-ci.

Acrotère : Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : Correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 3 de chaque zone prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou avec un certain recul qu'il détermine.





B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte et, pour les clôtures en limite séparative à partir de la hauteur du sol du terrain naturel sur son emprise, c'est-à-dire avant tout remaniement de terrain.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale : Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.



Débord de toit : Partie de la toiture qui dépasse le nu extérieur des façades du bâtiment, sans appui au sol, et destinée notamment à la protection des façades, des ouvertures ou des espaces en pied de construction contre les intempéries et l'ensoleillement.

Densité : Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la densité est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus (les balcons sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, ...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Les balcons et terrasses surélevées par rapport au terrain sont également constitutifs d'emprise au sol.

Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espace de pleine terre : Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées en continuité avec la terre naturelle perméable, comprenant les éventuels ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

H

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

I

Installation technique : Les Installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

P

Pente de Brisis : Partie inférieure d'une toiture à deux pentes, caractérisée par une pente forte, située sous la pente supérieure dite « terrasson », et participant à la composition d'une toiture de type mansardé.

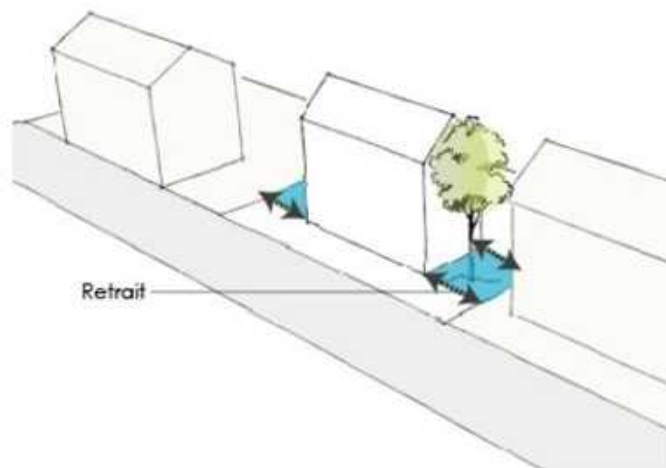


R

Réhabilitation : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



S

Servitude d'utilité publique : Servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Elles sont annexées au PLU mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.



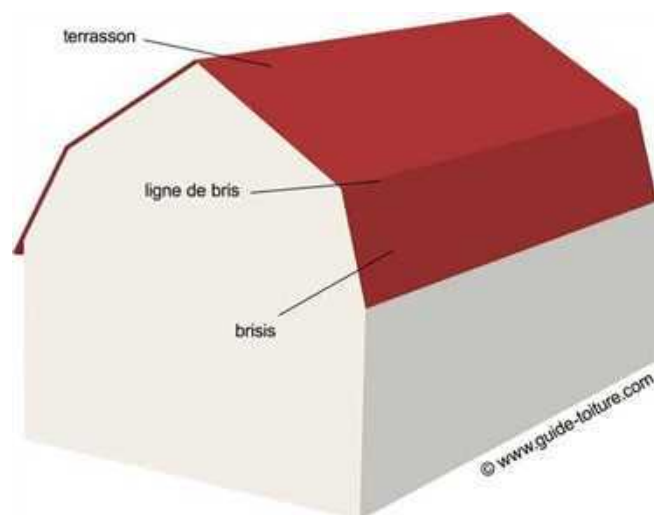
LEXIQUE

T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements ou exhaussement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Toiture à la Mansart : Type de toiture composée de deux pentes superposées sur chaque versant : une pente inférieure dite « brisis », de forte inclinaison, et une pente supérieure dite « terrasson », de pente plus faible, permettant l'aménagement d'un niveau sous toiture.



Toit à la Mansart

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.



DEFINITION DES DESTINATIONS



DEFINITION DES DESTINATIONS

Définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme

En ce qui concerne les constructions, le Code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones.

Les définitions et le contenu des sous destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifiées par l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29 les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

▪ **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».

▪ **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.



DEFINITION DES DESTINATIONS

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

▪ **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

▪ **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

▪ **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

▪ **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

▪ **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

▪ **La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

▪ **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.



DEFINITION DES DESTINATIONS

▪ **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 »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : 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, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

▪ **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

▪ **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 les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.



DEFINITION DES DESTINATIONS

- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.



DEFINITION DES DESTINATIONS

- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



ANNEXES



ANNEXE 1 : les plantes envahissantes en Normandie

Légende :

Colonne 1 à 3 : Noms scientifiques selon différents référentiels taxonomiques ;

Colonne 4 : Noms vernaculaires

Colonne 5 : A : avéré, P : potentielle. L'astérisque désigne une présence sur les listes européenne et nationale (Version en vigueur au 15 mars 2019)

Colonne 6 et 7 : Présence dans les territoires concernés : S = taxon signalé et NS = taxon non signalé ;

Nom scientifique (TaxRef 7)	Nom scientifique (CBN de Bailleul) 2015	Nom scientifique R.N.F.O (CBN de Brest)	Nom vernaculaire	Liste EEE Normandie	Présence HN	Présence BN
<i>Acer negundo</i> L., 1753	<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	P	P	P
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore	P	P	P
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	A	P	P
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuille d'armoise	P	P	P
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. et A. Gray	<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A.Gray	Ambrosie à épis lisses	P	P	P
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	A	P	P
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Sénéçon en arbre	A*	P	P
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	P	P	P
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd., 1803	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd.	Bident soudé	P	P	NS



ANNEXE 1 : les plantes envahissantes en Normandie

<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleïa du père David	A	P	P
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus.	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus.	Griffe de sorcière	A	NS	P
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière	A	NS	P
<i>Corispermum pallasii</i> Steven, 1814	<i>Corispermum pallasii</i> Steven	<i>Corispermum pallasii</i> Steven	Corisperme à fruit à aile grêle	P	P	NS
<i>Cornus sericea</i> L., 1771	<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	P	P	NS
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. et Schult. f.) Aschers. et Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	P	P	P
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau	P	NS	P
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	<i>Crassula helmsii</i> (T. Kirk) Cock.	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	A	P	P
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	<i>Datura stramonium</i> L. var. <i>stramonium</i> / <i>Datura stramonium</i> L. var. <i>tatula</i> (L.) Torr. / <i>Datura stramonium</i> L.	<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	Pomme épineuse	P	P	P
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	A	P	P
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall	A*	P	P
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	Epilobe cilié	P	P	P



ANNEXE 1 : les plantes envahissantes en Normandie

<i>Erigeron bilbaoanus</i> (Rémy) Cabrera, 1939	<i>Conyza bilbaoana</i> J. Rémy	<i>Conyza bilbaoana</i> J. Rémy	Vergerette hérissée	P	P	NS
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Vergerette de Sumatra	P	P	P
<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom, 2012	<i>Mimulus guttatus</i> DC.	<i>Mimulus guttatus</i> Fisch. ex DC.	Mimule tacheté	P	P	P
<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó, 1930	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó	<i>Euphorbia esula</i> L. subsp. <i>tammasiniana</i> (Bertol.) Kuzmanov	Euphorbe fausse-baguettes	P	P	NS
<i>Festuca brevipila</i> R.Tracey, 1977	<i>Festuca brevipila</i> R. Tracey / <i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>multinervis</i> (Stohr) Dengler / <i>Festuca brevipila</i> R. Tracey var. <i>brevipila</i>	<i>Festuca trachyphylla</i> (Hack.) Krajina	Fétuque durette	P	P	P
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) A.S. Hitchc.	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) A.S. Hitchc.	Glycérie striée	P	P	NS
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb., 1805	<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	Rhubarbe géante	P*	NS	P
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier et Lev.	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	A*	P	P
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule	A*	P	P
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	<i>Impatiens balfourii</i> Hook. f.	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour	P	P	P



ANNEXE 1 : les plantes envahissantes en Normandie

<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	A	P	NS
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	A*	P	P
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	P	P	P
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Cytise faux ébénier	A	P	P
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	A*	P	P
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Pois vivace	P	P	P
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	<i>Lemna minuta</i> Humb., Bonpl. et Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	A	P	P
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lenticule à turion	P	P	P
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	Jussie à grandes fleurs	A*	P	P
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie rampante	A*	P	P
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	<i>Lycium barbarum</i> L.	<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet de Barbarie	P	P	P
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén & H.St.John	<i>Lysichiton americanus</i> Hultén et St John	<i>Lysichiton americanus</i> Hultén et St John	Lysichite d'Amérique	P*	P	NS



ANNEXE 1 : les plantes envahissantes en Normandie

<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle du Brésil	A*	P	P
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kerner) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne vierge	P	P	P
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté	P	P	P
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	P	P	P
<i>Pilosella aurantiaca</i> (L.) F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862	<i>Hieracium aurantiacum</i> L.	<i>Hieracium aurantiacum</i> L.	Épervière orangée	P	P	P
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	<i>Prunus laurocerasus</i> L. var. <i>schipkaensis</i> Späth ex H. Späth / <i>Prunus laurocerasus</i> L. / <i>Prunus laurocerasus</i> L. var. <i>caucasica</i> (Kirchner) Jaeger	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-palme	A	P	P
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier d'automne	A	P	P
<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925	<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold et Zucc. ex Steud.) Makino	<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold et Zucc. ex Steud.) Makino	Bambou	P	P	NS



ANNEXE 1 : les plantes envahissantes en Normandie

<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ranse Decraene var. <i>japonica</i>	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	A	P	P
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	<i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ranse Decraene	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	A	P	P
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	<i>Fallopia x bohemica</i> (Chrtek et Chrtková) J.P. Bailey	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohème	A	P	P
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs	A	P	P
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux- acacia	A	P	P
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux	P	P	P
<i>Rubrivina polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	<i>Persicaria wallichii</i> Greuter et Burdet	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	Renouée à nombreux épis	P	P	P
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh., 1829	<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh. subsp. <i>thyrsiflorus</i>	Oseille à oreillettes	P	P	P
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles	A	P	P
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Sénéçon du Cap	A	P	P
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	<i>Solidago canadensis</i> L.	<i>Solidago canadensis</i> L.	Verge d'or du Canada	A	P	P
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	<i>Solidago gigantea</i> Ait.	<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Verge d'or géante	A	P	P



ANNEXE 1 : les plantes envahissantes en Normandie

<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	Spartine anglaise	A	P	P
<i>Staphylea pinnata</i> L., 1753	<i>Staphylea pinnata</i> L.	<i>Staphylea pinnata</i> L.	Faux pistachier	P	P	P
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées	A	P	P
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	<i>Aster salignus</i> Willd.	<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	P	P	P



ANNEXE 2 : les essences locales

Essence (Nom courant)	Nom scientifique	Type	Usage / Avantages	Type de sol / Milieu	Adaptation climat
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Arbre	Bois, lisière, haie champêtre, biodiversité	Sol varié, modérément drainé à frais	⚠
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Arbre	Reboisement, lisière, haie, biodiversité	Sol varié, tolérant	⚠
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	Arbre	Bois, ombrage, lisière, jardin	Sol frais à humide	⚠
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Arbre	Haie, bosquet, alignement, biodiversité	Sol varié, bien drainé	✅
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Arbre	Bord d'eau, haie humide, lisière	Sol humide ou inondable	✅
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Arbuste	Haie, sous-bois, refuge faune	Sol varié, bien drainé	✅
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Arbuste	Haie, lisière, bocage	Sol varié, tolérant	✅

Sources :

- GIEC Normand (2025) – Haies et bocages face au changement climatique, Région Normandie
- CAUE de l'Eure



ANNEXE 2 : les essences locales

Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Arbuste	Haie champêtre, refuge faune	Sol varié, tolérant	✓
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Arbuste	Haie, lisière, biodiversité	Sol frais, humide	✓
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Arbuste	Haie, lisière, fruits pour animaux	Sol frais à humide	✓
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Arbuste	Haie, bocage, clôture naturelle	Sol varié, tolérant	✓
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Arbre	Haie haute, bosquet, alignement	Sol varié, frais	✓
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Arbuste	Haie, arbuste, baies pour faune	Sol varié, tolérant	✓
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Arbre	Haie, verger bocager, biodiversité	Sol bien drainé, calcaire toléré	✓
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Arbre	Haie, lisière, refuge faune	Sol varié, tolérant	✓

Sources :

- GIEC Normand (2025) – Haies et bocages face au changement climatique, Région Normandie
- CAUE de l'Eure



ANNEXE 2 : les essences locales

Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Arbre	Haie, lisière, reboisement	Sol calcaire à frais	✓
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Arbre	Haie, lisière, bois, verger	Sol bien drainé, tolérant chaleur	✓
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Arbre	Haie, lisière, alignement	Sol frais à humide	⚠
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Arbre	Haie, lisière, bois	Sol frais, profond, drainé	⚠
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Arbuste	Haie, lisière, bocage, refuge faune	Sol varié, tolérant	✓
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Arbuste	Haie, arbuste, bocage	Sol sec à calcaire	✓
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>	Arbuste	Haie, lisière, fruits pour oiseaux	Sol frais, humide	✓
Églantier / Rosier sauvage	<i>Rosa canina</i>	Arbuste	Haie, bocage, refuge faune	Sol varié, tolérant	✓
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Arbuste	Haie, lisière, arbuste résistant	Sol sec à calcaire	✓
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	Arbuste	Haie champêtre, bocage, sol sec	Sol sec, drainé	✓
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica subsp. insititia</i>	Arbuste	Haie, refuge faune, fruits	Sol varié, tolérant	✓

Sources :

- GIEC Normand (2025) – Haies et bocages face au changement climatique, Région Normandie
- CAUE de l'Eure



ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles



LES ESSENTIELS DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

Urbanisme ISSN 2492-9743 n°87 – 29 mars 2022 - France POULAIN Marie BUCHOU

Les prescriptions pour l'inventaire patrimonial de Cormeilles

Les prescriptions pour l'ensemble des éléments listés sont les suivantes :

- les démolitions sont interdites sauf péril,
- les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20u/m², nature du mortier à la chaux aérienne). Cela exclut de fait les résineux pour les pans de bois, les tuiles ardoisées, les panneaux photovoltaïques en intégration ou visibles depuis l'espace public ou les bacs aciers, l'utilisation du ciment, les enduits « fausses pierres », les peintures isolantes, les tuiles métalliques...
- l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cadre d'une restauration, à l'exception des façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes.
- les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment,
- la création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes...
- les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu,
- les modénatures doivent être restaurées à l'identique
- les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins et de la couleur de la fenêtre,
- les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées,
- les lucarnes existantes doivent être préservées,
- les débords de toit originels,
- les anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées.



ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles

- les enseignes-bandeaux et enseignes-drapeaux ne doivent pas dépasser en hauteur le rebord de la fenêtre du 1^{er} étage.

Pour **la pierre de taille, le moellon ou le silex**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.

Pour **les pans de bois**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont bien intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants,
- les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens,
- les sculptures en façade devront être préservées,
- les encorbellements devront être préservés,
- les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois,

Pour **les façades en chaux-plâtre**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- dans le cadre d'une restauration, les façades en chaux-plâtre devront être enlevées pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique,
- dans le cas de réparation ou d'une restauration faisant apparaître des façades de faible qualité car les matériaux de construction n'étaient pas destinés à être vus, les façades en chaux-plâtre pourront être refaites. Le ciment est à exclure.
- si des modénatures sont présentes (type joints tirés au fer, il faudra les restaurer à l'identique).

Pour **les façades avec essentage**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- l'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue,
- le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement,
- dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique,



ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles

Pour les **façades en tout ou partie en briques**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- la brique ne doit pas être peinte
- la brique ne doit pas être karchérisée et imperméabilisée car cela conduit à se modification chimique définitive
- en cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte.

Pour les **vitrites anciennes**, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- les vitrites anciennes doivent être préservées,
- en cas de nécessité de mise en accessibilité, les vitrites doivent être retravaillées pour ne pas perdre leur qualité esthétique.

Certains bâtiments nécessitent une attention toute particulière

ERP n°46 : Bâti à pans de bois du XVème siècle (angle rue Paul Mare et rue de l'Abbaye) :

- la vitrine en bois au rez-de-chaussée devra être conservée
- les lucarnes devront être préservées,
- la création de nouvelles ouvertures n'est pas autorisée,
- la porte et les fenêtres doivent être préservées,
- les encorbellements devront être préservés,
- les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier les volets intérieurs en bois,

ERP n°115 : Bâti à pans de bois du XVème siècle (angle route de Pont-Audemer et rue de la Paix) :

- la vitrine en bois au rez-de-chaussée devra être conservée (façade route de Pont-Audemer),
- les lucarnes devront être préservées,
- la création de nouvelles ouvertures n'est pas autorisée,
- la porte et les fenêtres doivent être préservées (façade rue de la Paix),
- les encorbellements devront être préservés (façade rue de la Paix),
- les briques du rez-de-chaussée ne pourront ni être peintes, ni être enduites (façade rue de la Paix),
- les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier les volets intérieurs en bois,
- dans le cadre d'une restauration, les fenêtres en PVC devront être remplacées par des fenêtres en bois (façade route de Pont-Audemer),



ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles

- dans le cadre d'une restauration, l'appentis à pans de bois et torchis sera restauré à l'identique,
- dans le cadre d'une restauration, l'essentage en ardoise pourra être déposé pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique, à cette occasion une fenêtre en bois en pignon pourra être autorisée dans le pan de bois,

ERP n°135 : Eglise :

- les restaurations des maçonneries ne doivent pas viser à reprendre les murs « à neuf » mais bien chercher le « couturage » afin de garder le plus d'authenticité au monument,
- dans le cadre d'une restauration, les voûtes lambrissées seront refaites avec des merrains de chêne de la longueur de la distance entre deux fermes de charpente,
- les châssis de toit ou le percement de nouvelles ouvertures ne sont pas autorisées

ERP n°148 : Château

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- pas de division parcellaire dans le parc,

Les « éléments supplémentaires » listés dans le tableau doivent être préservés, conservés et restaurés à l'identique (horloge...)



ANNEXE 4 : recensement L.151-19 sur Cormeilles



Direction Régionale
des Affaires Culturelles
de Normandie

Document réalisé par l'UDAP de l'Eure – mars 2022

Éléments remarquables du paysage de Cormeilles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

PHOTOS	ELEMENTS REMARQUABLES	RUES	prescriptions	éléments supplémentaires
1	Mairie (n° 24b)	Rue de l'Abbaye (pair)	Pierre de taille	Fronton-horloge
2	Maison de ville (n°26)	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, lucarne	
2	Maison de ville (n°28)	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, brique, lucarne	damier
2	Maison de ville (n°30)	Rue de l'Abbaye (pair)	essentage ardoise, lucarne,	balcon et appui fenêtre en fer forgé
2	Maison de ville (n°32)	Rue de l'Abbaye (pair)	essentage ardoise, lucarne	
3	Maison de ville (n°34)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, lucarne	
3	Maison de ville (n°36)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, lucarne	
3	Maison de ville (n°38)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, lucarne	
4	Maisons de ville (n° 50)	Rue de l'Abbaye (pair)	chaux-plâtre, lucarne, brique	
4	Maisons de ville (n° 52)	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, lucarne	damier
4 bis	Maisons de ville (n° 54)	Rue de l'Abbaye (pair)	brique, pans de bois	
5	Façade arrière du n°52 (photo n°4)	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois	
6	Maison (1/2 étage) en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois	
7	Ancien séchoir à lin, en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, essentage bois, brique, silex	
8	Maison accolée au séchoir, en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, brique, moellon	
9	Maisonnée devant le séchoir, en impasse	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois	
10	Maison de maître (n° 62)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre,	bandeau saillant
11	Hôtel de Rouen	Rue de l'Abbaye (pair)	brique, chaux-plâtre, pans de bois, lucarne	
12	Longère (n° 115)	Rue Augustin Hébert	pans de bois, lucarne	
13	Charetterie (n°123)	Rue Augustin Hébert	pans de bois	
14	Maison de maître (n° 123)	Rue Augustin Hébert	brique, lucarne	
14	Maison de ville (n° 121)	Rue Augustin Hébert	brique	
14 bis	Maison (n° 88)	Rue Augustin Hébert	faux pans de bois	
15	Chalet néogothique et maison (n° 99)	Rue Augustin Hébert	bardage bois	
16	Maison (n° 97)	Rue Augustin Hébert	brique, silex, bardage bois	
16	Maison (office notarial n° 95)	Rue Augustin Hébert	brique, damier, pans de bois, lucarne	
17	Maison de ville (n° 91)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, pans de bois, moellon, lucarne,	auvent tuile
17	Maison de ville (n° 89)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne, ancienne vitrine	
17	Maison de ville (n° 87)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne, ancienne vitrine	
18	Maison de ville (n° 85)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne, ancienne vitrine	
18	Maison de ville (n° 83)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique,	porte cochère
18	Maison de ville (n° 81)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique enduite, lucarne	
18	Maison de ville (n° 79)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
18	Maison de ville (n° 77)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
18	Maison de ville (n° 75)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
18	Maison de ville (n° 73)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	



ANNEXE 4 : recensement L.151-19 sur Cormeilles

19	Maison de ville (n° 65)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, bandeau, lucarne	
19	Maison de ville (n° 63)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, pans de bois	
19	Maison de ville (n° 61)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois	
19	Maison de ville (n° 59)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de de bois, lucarne	
20	Vitrine (n° 59)	Rue de l'Abbaye (impair)	vitrine bois	
21	Maison (n° 55), en impasse	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois,	galandage
22	Maison accolée au n°55 (même n°) en impasse	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, brique, moellon	
23	Façade arrière du n° 53	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, essentage ardoise en pignon	
23	Façade arrière du n° 51	Rue de l'Abbaye (impair)	bardage bois	
24	Maison de ville (n° 53)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, pans de bois	
24	Maison de ville (n° 51)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, brique, essentage ardoise	
24	Maison de ville (n° 49)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, pans de bois, lucarne,	auvent tuile
24	Maison de ville (n° 47)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, moellon, pans de bois, lucarne,	auvent ardoise
25	Lucarnes des n° 47 et 49	Rue de l'Abbaye (impair)	ardoise	
26	Maison de ville (n° 45)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
26	Maison de ville (n° 43)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
26	Maison de ville (n° 41)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
26	Maison de ville (n°39)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
26	Maison de ville (n°37)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, vitrine	
27	Maison de ville (n°35)	Rue de l'Abbaye (impair)	brique, lucarne	
27	Maison de ville (n°33)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois,	passage sous maison
27	Maison de ville (n° 31)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
27	Maison de ville (n° 29)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne, vitrine	
28	Maison de ville (n° 27)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre, lucarne	
28	Maison de ville (n° 25)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre, vitrine bois	
28	Maison de ville (n°23)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre, lucarne	
28	Maison de ville (n° 21)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre,	
28	Maison de ville (n°19)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
28	Maison de ville (n°17)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois	
28	Maison de ville (n° 15)	Rue de l'Abbaye (impair)	pans de bois, lucarne	
28	Maison de ville (n°13)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre,	
28	Maison de ville (n°11)	Rue de l'Abbaye (impair)	chaux-plâtre,	
29	29) Vitrine du restaurant Florida	Rue de l'Abbaye (impair)	vitrine bois	
30	Maison de ville (n° 3)	Rue de la Poissonnerie	pans de bois	
31	Lavoir	Rue de la Poissonnerie	couverture ardoise	
32	Maison en bordure de la rivière et remise (n° 6)	Rue de la Poissonnerie	silex, essentage ardoise,	remise pans de bois
33	ERP non retenu	Avenue Jules Paysan	ERP non retenu	
34	Maison de ville	Avenue Jules Paysan	pans de bois	
35	Maison derrière séchoir à lin	Allée de la Calonne	pans de bois, brique, silex	
36	Maison (n°4)	Allée de la Calonne	brique, pans de bois,	
37	Dépendances du n°4	Allée de la Calonne	brique, pans de bois,	
38	Dépendances du n°4	Allée de la Calonne	brique, pans de bois, lucarne	
39	Maison (n°1)	Allée de la Calonne	pans de bois	
40	Lavoir	Route de Lisieux	pans de bois,	couverture tôle
41	Distillerie Busnel magasin	Route de Lisieux	brique, pans de bois	
41	Distillerie Busnel réception	Route de Lisieux	brique, pans de bois	
42	Distillerie Busnel entrepôt	Route de Lisieux	pans de bois, bardage bois	



ANNEXE 4 : recensement L.151-19 sur Cormeilles

42	Distillerie Busnel	Route de Lisieux	brique	
43	Maisons de ville (n° 24)	Rue de l'Abbaye (pair)	brique bicolore, lucarne	céramique
43	Maison de ville (n° 22 et 20)	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, vitrine bois	
43	Maison de ville (n° 18)	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, essentage ardoise, lucarne	
43	Maison de ville (n° 16)	Rue de l'Abbaye (pair)	pierre, pans de bois, double lucarne	
44	Maison de ville (n° 14)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre, lucarne	
44	Maison de ville (n° 12)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre, lucarne,	peinture murale ancienne
44	Maison de ville (n° 10)	Rue de l'Abbaye (pair)	Chaux-plâtre, lucarne	
45	Maison de ville (n° 6)	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois, vitrine	
46	Maison de ville (n° 4) et angle rue Paul Mare	Rue de l'Abbaye (pair)	pans de bois sculptés, lucarne, vitrine	
47	Crédit agricole	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise et pans de bois et lucarne	
47	Atelier ébéniste	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise, vitrine	
47	Tapissier	Place du Général de Gaulle	pans de bois, vitrine	
47	Maison	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise	
47	Auto-école	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise, vitrine	
47	Maison perpendiculaire à la place	Place du Général de Gaulle	pans de bois	
47	Fleuriste	Place du Général de Gaulle	brique bicolore, lucarne	balcon en fer forgé,
48	Axa	Place du Général de Gaulle	brique, lucarne, vitrine bois	
48	Office de tourisme	Place du Général de Gaulle	pans de bois, chaux-plâtre, lucarne	
48	Gop pizza et boutique accolée	Place du Général de Gaulle	pans de bois, vitrine	
48	Caisse d'épargne	Place du Général de Gaulle	pans de bois, lucarne, vitrine	
49	Arrière-cour de la place Basse	Place du Général de Gaulle	pans de bois, lucarne	
50	Ancien moulin	Place du Général de Gaulle	enduit	
51	Maison de ville (n° 5 et 7)	Rue Paul Mare	essentage ardoise, lucarne	
52	Maison de ville (n° 9)	Rue Paul Mare	pans de bois	
52	Maison de ville (n° 11)	Rue Paul Mare	pans de bois	sculpture
53	Maison de ville (n° 13)	Rue Paul Mare	pans de bois	sculpture
54	Maison de ville avec porche (n° 15)	Rue Paul Mare	pans de bois	sculpture
55	Tabac « Au petit bazar » (n° 17)	Rue Paul Mare	brique, lucarne	
56	Maison de ville avec porche (n° 19)	Rue Paul Mare	brique, lucarne, vitrine bois	
56	Maison de ville (n° 21)	Rue Paul Mare	pans de bois, lucarne	
56	Maison de ville (n° 23)	Rue Paul Mare	pans de bois	
57	Maison de ville (angle place du Général de Gaulle)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
57	Maison de ville	Rue Paul Mare	brique polychrome	
58	Escalier tour	Rue Paul Mare	essentage ardoise	
59	Maison de ville (n° 6)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
60	Ancien relai de poste	Place de la Halle au Beurre	pierre, pans de bois	
61	Maison de ville (n° 1)	Place de la Halle au Beurre	pierre, pans de bois	
62	Ancien relai de poste	Place de la Halle au Beurre	pans de bois	sculpture
63	Maison de ville	Place de la Halle au Beurre	brique	
64	Maisons de ville (impasse n° 18)	Rue Paul Mare	brique, pans de bois, moellons, essentage ardoise,	encorbellement
65	Bibliothèque	Place du Théâtre	brique	
65	Théâtre	Place du Théâtre	brique bicolore,	fronton sculpté
66	Maison (n° 5)	Place du Théâtre	pans de bois, brique	
66	Hangar attenant au n° 5	Place du Théâtre	pans de bois, brique	
67	Maison de ville (cour privée du n° 22 rue P. Mare)	Rue Paul Mare	pans de bois	
68	Maison (n° 22)	Rue Paul Mare	pans de bois, encorbellement	



ANNEXE 4 : recensement L.151-19 sur Cormeilles

69	Maison bourgeoise et muret + grille (n° 34)	Rue Paul Mare	brique bicolore, céramique, lucarne,	grille fer forgé
70	Maison de ville (n° 38)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois, lucarne	
70	Maison de ville (n° 40)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois, chaux-plâtre, lucarne	
70	Maison de ville (n° 42)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois, chaux-plâtre, lucarne	
71	Maison bourgeoise en brique et muret + grille (n° 50)	Rue Paul Mare	brique, lucarne,	grille fer forgé
72	Maison (n° 64)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois	
73	Maison de ville (n° 63)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
74	Ancienne perception (angle rue de Verdun)	Rue Paul Mare	brique bicolore, lucarne	
75	Maison de ville et ses dépendances (n° 66)	Rue Paul Mare	brique, essentage ardoise, pans de bois, lucarne	
76	Maison (n° 68)	Rue Paul Mare	brique, silex, pans de bois,	escalier extérieur métal
77	Maison années 30 (n° 13)	Place du Théâtre	brique, silex et panneaux enduits, lucarne	
78	Maisons (n° 10)	Avenue de Chepstow	pans de bois	
78	Maison (n° 8)	Avenue de Chepstow	pans de bois	
79	Maisons divisée en 4 logements (n°6)	Avenue de Chepstow	pans de bois, lucarne	
79	Maison (n° 6)	Avenue de Chepstow	Enduit, lucarne	modénatures blanches
80	Maison (n° 3)	Avenue de Chepstow	brique, pans de bois	
81	Maison (n° 3b)	Avenue de Chepstow	pans de bois, lucarne	
82	Maison bourgeoise rénovée (n° 4)	Avenue de Chepstow	brique, enduit,	comble mansardé
83	Maison de ville verte (n° 2)	Avenue de Chepstow	enduit sur pans de bois, lucarne	
83	Maison de ville jaune (n° 19)	Place du Général de Gaulle	enduit sur pans de bois, lucarne	
84	Bâtiment de la pharmacie (angle rue de Pont-Audemer)	Place du Général de Gaulle	enduit sur pans de bois, lucarne	
84	Bâtiment de la pharmacie (n° 13)	Place du Général de Gaulle	pans de bois, lucarne	
85	Maison de ville (n° 14)	Place du Général de Gaulle	pans de bois, brique, lucarne	
85	Maison de ville (n° 15)	Place du Général de Gaulle	pans de bois, brique, lucarne	
86	Maison au-dessus de la boulangerie	Rue de Malou	pans de bois, vitrine	
86	Maison vitrine bleue	Rue de Malou	chaux-plâtre, vitrine bois, lucarne	
87	Maison de ville	Rue de Malou	brique bicolore, pans de bois, lucarne	
88	Maison (n° 20 dans l'impasse)	Rue de Malou	pans de bois	
89	Maison (angle avec la rue de la Paix)	Rue de Malou	brique, vitrines bois	
90	Maison (n° 26 et angle rue de la Paix)	Rue de Malou	pans de bois, brique, silex	
91	Maison de maître (logement du curé) (n° 5)	Rue de la Paix	brique	
92	Manoir (n° 43)	Rue de Malou	brique, pierre, lucarne	
93	Colombier du manoir	Rue de Malou	brique	
94	Anciennes écuries du manoir (n° 43)	Rue de Malou	brique, silex, lucarne	
95	Anciennes écuries du manoir (n° 45)	Rue de Malou	brique, silex, lucarne	
96	Maison dans cour privée	Rue de Malou	pans de bois, essentage bois	
97	Maison (n° 25 en impasse)	Rue de Malou	pans de bois, lucarne	
98	Maison de maître (n° 25 en impasse)	Rue de Malou	brique, auvent ardoise, lucarne	
99	Maison de ville (n° 21)	Rue de Malou	chaux-plâtre, lucarne	
99	Maison de ville (n° 23)	Rue de Malou	chaux-plâtre, lucarne	
100	Ancienne maison des religieuses (n° 7)	Rue de Malou	brique, pans de bois, lucarne	
101	Maison (en impasse)	Rue de Malou	brique, moellon, pans de bois, essentage bois, lucarne	
102	Maison (future boutique) (n° 5)	Rue de Malou	brique, pans de bois	
102	Maison de ville (n° 3)	Rue de Malou	brique, pans de bois	
103	Maison et boutique Tic et Puce	Rue de Malou	chaux-plâtre, lucarne, vitrine	
104	Boutique électroménager	Place du Général de Gaulle	pans de bois,	auvent
104	Boutique maison et jardin	Place du Général de Gaulle	pans de bois, lucarne	auvent



ANNEXE 4 : recensement L.151-19 sur Cormeilles

105	Bâtiment de la pharmacie	Rue de Pont-Audemer	Chaux-plâtre, pans de bois, lucarne	
106	L'art de la Détente (n°7)	Rue de Pont-Audemer	brique, pierre, lucarne	balcon en fer forgé,
106	Crêperie	Rue de Pont-Audemer	pans de bois	
107	Maison de ville (n° 11)	Rue de Pont-Audemer	pans de bois, lucarne	
107	Maison de ville (n° 13)	Rue de Pont-Audemer	pans de bois, lucarne	
108	Maison de ville (n° 15)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois,	fenêtre suspendue
109	Maison de ville (n° 15b)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois, vitrine	
109	Maison de ville (n° 17)	Rue de Pont-Audemer	pans de bois, pierre de parement, lucarne	
110	Maison de ville (n° 19)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois, lucarne	
110	Maison de ville (n° 21)	Rue de Pont-Audemer	pans de bois, lucarne	
111	Maison de ville (n° 23)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois	
111	Maison de ville (n° 25)	Rue de Pont-Audemer	silex, pans de bois,	porte bois surmontée de carreaux
112	Maison de ville (n° 27)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois, auvent ardoise	
112	Maison de ville (n° 29)	Rue de Pont-Audemer	silex, pans de pans, lucarne	
113	Maison de ville (n° 31)	Rue de Pont-Audemer	Chaux-plâtre, lucarne	
114	Maison de ville (n° 33)	Rue de Pont-Audemer	pans de bois, lucarne	
115	Maison du XVème siècle (n°6, à l'angle de la rue de Pont-Audemer)	Rue de la Paix	brique, pans de bois, torchis, lucarne	
116	École privée Sainte Marie (n° 35)	Rue de Pont-Audemer	brique, silex, enduit, lucarne	
117	Maison XVIIIe (n° 36)	Rue de Pont-Audemer	brique peinte, pierre de parement, lucarne	
118	Longère (n° 38)	Rue de Pont-Audemer	brique, pierre de parement, pans de bois	
119	Longère jumelée (n° 44 et 46)	Rue de Pont-Audemer	brique, silex, pans de bois	
120	Maison de ville (n° 34)	Rue de Pont-Audemer	brique, silex, pans de bois	
120	Maison de ville (n° 32)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois, lucarne	
121	Maison de ville (n° 30)	Rue de Pont-Audemer	brique peinte, pans de bois	
121	Maison de ville (n° 28)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois	
121	Maison de ville (n° 26)	Rue de Pont-Audemer	brique, silex, pans de bois	
122	Maison de ville (n° 24)	Rue de Pont-Audemer	brique, silex, pans de bois, essentage ardoise, lucarne	
122	Maison de ville (n° 22)	Rue de Pont-Audemer	essentage ardoise	
123	Maison de ville (n° 20)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois, lucarne	
123	Maison de ville (n° 18)	Rue de Pont-Audemer	essentage ardoise	
123	Maison de ville (n° 16)	Rue de Pont-Audemer	essentage ardoise, lucarne	
124	Maison de ville sur porche (n° 14)	Rue de Pont-Audemer	pans de bois	
124	Maison de ville (n° 12)	Rue de Pont-Audemer	brique, pans de bois	
125	Maison de ville (n° 10)	Rue de Pont-Audemer	pierre de parement, faux pans de bois, pans de bois	
126	Maison de ville (n° 8)	Rue de Pont-Audemer	pierre, de parement, pans de bois, lucarne	
127	Maison de ville (n° 6)	Rue de Pont-Audemer	essentage ardoise	
127	Maison de ville Atelier Gouty (n° 4)	Rue de Pont-Audemer	brique, essentage ardoise, lucarne, vitrine bois	
128	Maison de ville (n° 13)	Place du Mont Mirel	Chaux-plâtre, lucarne	
128	Maison de ville (n° 12)	Place du Mont Mirel	brique, essentage ardoise, pans de bois, lucarne	
129	Maison de ville (n° 11)	Place du Mont Mirel	brique, silex	
129	Maison de ville (n° 10)	Place du Mont Mirel	brique, pans de bois, essentage ardoise	
129	Maison de ville (n° 9)	Place du Mont Mirel	brique, essentage ardoise, lucarne, vitrine bois	
129	Maison de ville (n° 8)	Place du Mont Mirel	brique, essentage ardoise	
129	Maison de ville (n° 6)	Place du Mont Mirel	Chaux-plâtre,	
130	Maison (n°2)	Place du Mont Mirel	brique, pans de bois	
130	Maison de ville (n°8)	Place du Général de Gaulle	essentage ardoise, lucarne	
131	Maison de ville (n° 5)	Place du Mont Mirel	Chaux-plâtre,	comble mansardé



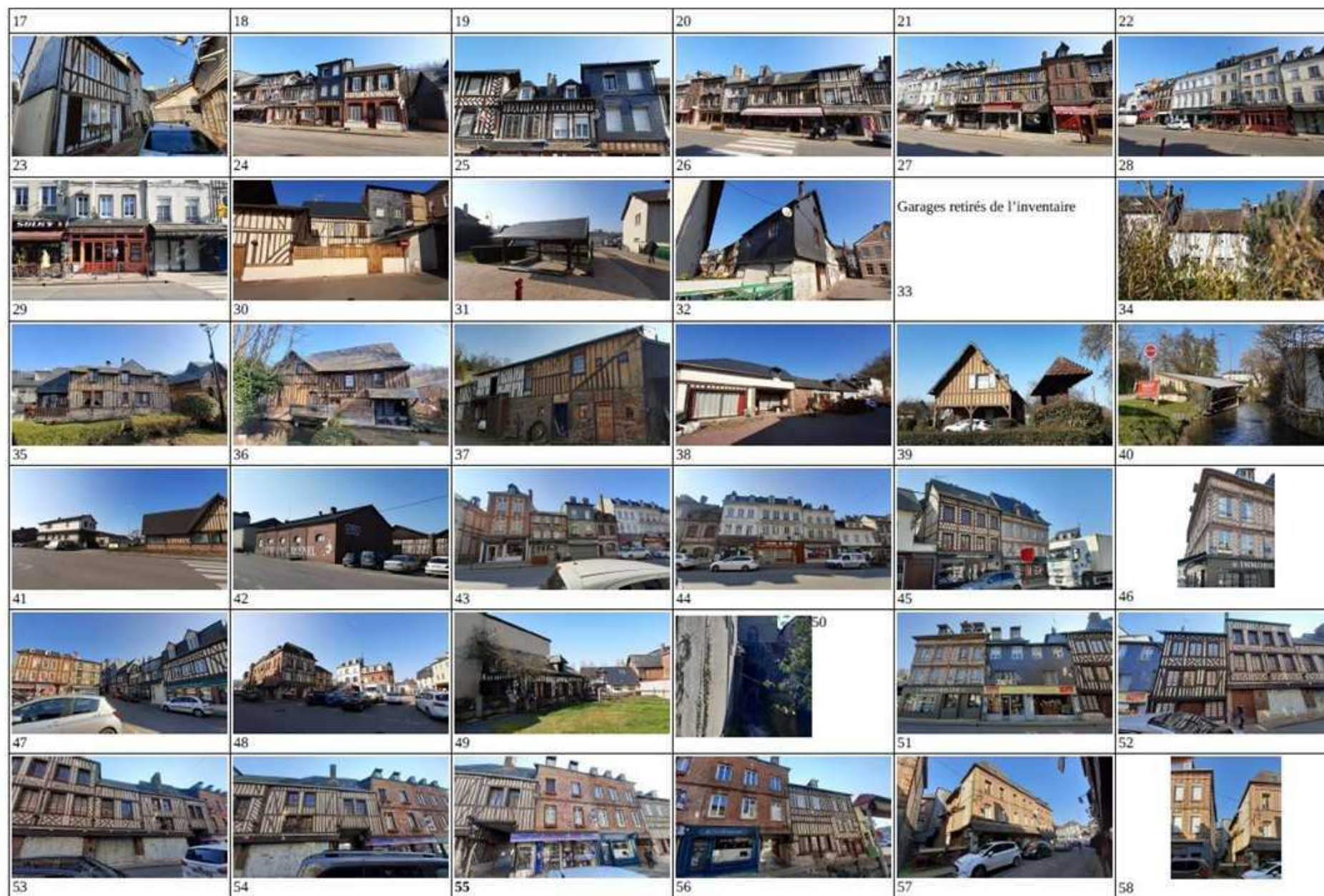
ANNEXE 4 : recensement L.151-19 sur Cormeilles

131	Maison de ville (n° 6)	Place du Mont Mirel	brique, lucarne	
132	Local itinérant (ancienne morgue)	Autour de l'église	brique	
133	Ancienne école (n° 24)	Rue Sainte Croix	brique, silex,	lucarne en fronton
134	Ancienne école (2ème bâtiment) (n° 24)	Rue Sainte Croix	Pierre, essentage ardoise en pignon, lucarne	
135	Eglise	Autour de l'église	brique, silex, pans de bois	
136	Ancien presbytère	Autour de l'église	brique, silex, lucarne	
137	Maison	Autour de l'église	pans de bois	
138	Maison XXe	Côte du Calvaire	moellon au rez-de-jardin, enduit,	chaume
139	Maison (n° 1, ancienne grange)	Allée des Marronniers	pans de bois, brique, silex, lucarne	
140	Maison (n° 12)	Allée des Marronniers	brique et enduit, lucarne	
141	Maison (n° 20)	Allée des Marronniers	pans de bois,	comble mansardé
142	Maison (n° 15, ancien bât agricole)	Rue des Monts du Bourg	brique, silex, pans de bois, lucarne	
143	Maison (n° 13, ancien bât agricole)	Rue des Monts du Bourg	brique, pans de bois, lucarne	
144	Maison (n° 7, fenêtres bleues)	Rue des Monts du Bourg	brique, pans de bois	
145	Bâti ouvrier (n° 96)	Rue Augustin Hébert	pans de bois, lucarne	
146	Ancien bâti ouvrier de la distillerie Busnel) (n°15 et 17)	Avenue Jules Paysan	brique, enduit	
147	Maison (n° 70)	Rue Paul Mare	pans de bois	
148	Château	Le Val Hébert	brique, pierre	damier
149	Maison de maître (n° 15)	Les Coutures	brique, lucarne	
150	Maison (n° 77)	Rue Paul Mare	pans de bois, lucarne, pierre de parement	



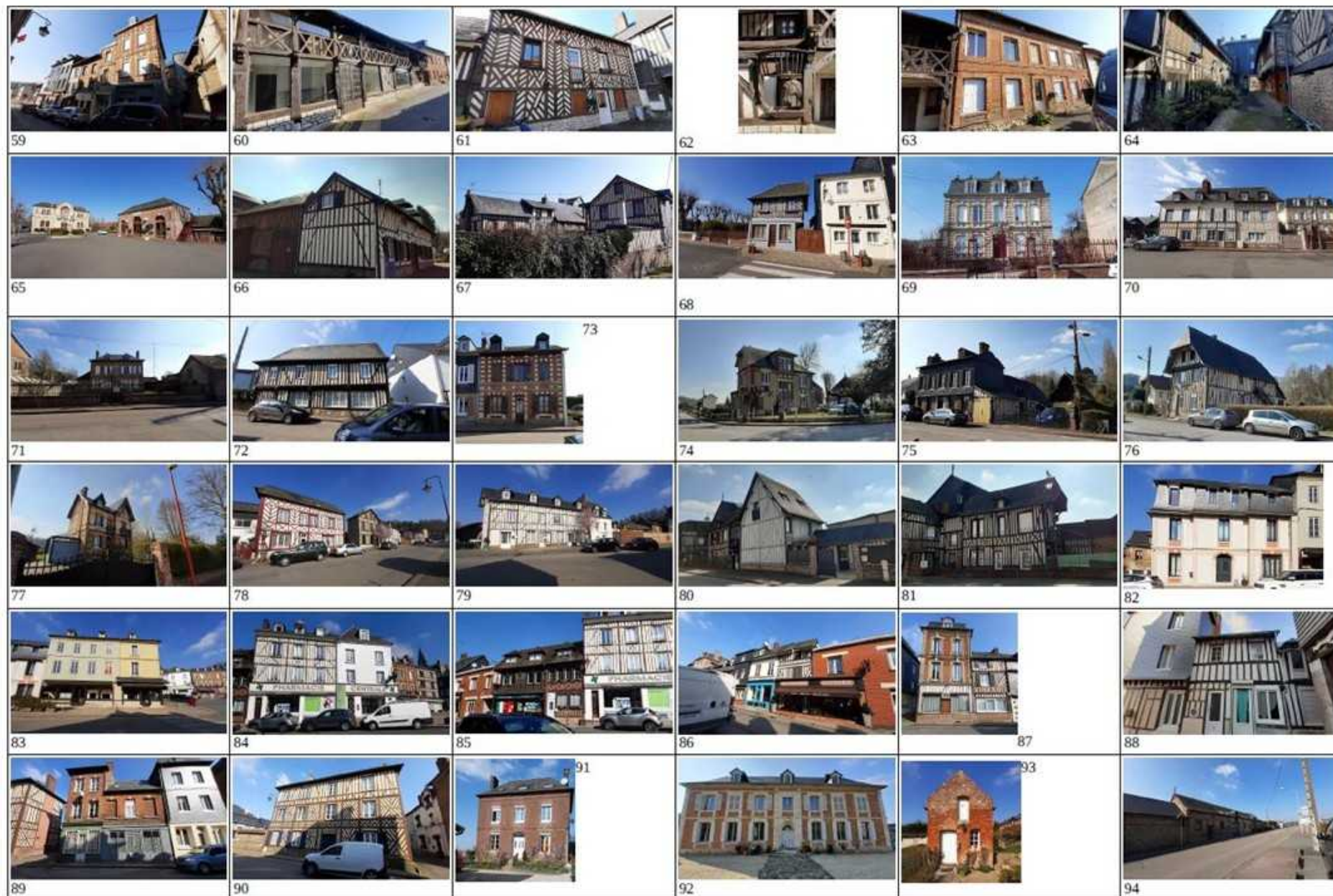


ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles





ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles





ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles





ANNEXE 3 : les essentiels sur Cormeilles

