

Commune Condé en Normandie
commune déléguée PROUSSY
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 25.06/1982
Modification n° 1 01.12/1986

RÉVISION N° 1 approuvée le 17.05/1999
RÉVISION N° 2 approuvée le 26.04/2010

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1 (procédure simplifiée)
APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **19 décembre 2016**

LE MAIRE
Pascal ALLIZARD

3a - RÈGLEMENT



I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PROUSSY (14)**.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-21 : DENSITE

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

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

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

R111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Rappel pour information :

CLOTURES - R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

> Le Conseil municipal de la commune de Proussy, par sa délibération en date du 31 Aout 2009, a soumis l'édification de clôture à la déclaration préalable.

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L151-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

Sont de plus applicables :

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 et suivants du Code de l'urbanisme devra l'objet d'un permis de démolir. Tout projet de construire sera soumis pour avis à l'Architecte de Bâtiments de France.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- Des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Des zones à urbaniser elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur, après une procédure adaptée : 2AU.
- La zone agricole : elle est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété.

ARTICLE 5 : GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

Abattage : (voir coupe) Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

Affouillements et exhaussements de sol : Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

Alignement : Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : architecte des Bâtiments de France, architecte du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)

Clôture : Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Combles : Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

Coupe : Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Démolition : Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

Densité (R111-21 du code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Egout du toit : Ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol : (article R420-1 du code de l'urbanisme) la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...). projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus 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 des encorbellements.

Espaces non privatifs : Sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension : ajout à une construction existante

- **Extension limitée** : inférieure à 50 % de la de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU
-

Existant(e) : qui est antérieur à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe

Hauteur : Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sauf mention contraire.

Héberge : Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale

Limite séparative de propriétés :

Limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Nouvelle ou nouveau ... Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

Sol naturel ou terrain naturel : Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Surface de plancher : (R111-22 du code de l'urbanisme) " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Terrain ou unité foncière : Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Véranda : Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

Voie : Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
U**

Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un village ou un hameau.

On y distingue un secteur Uh correspondant au hameau des Bissons dont on souhaite préserver l'harmonie urbanistique et architecturale.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère (défini ci-dessus) et la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.
- L'extension ou le changement de destination des abris de jardins visés à l'article U7

Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.2

Les établissements à vocation artisanale, de commerce ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) dont l'importance est incompatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

L'extension et la construction des annexes des constructions et établissements existants sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles d'augmenter les nuisances existantes, les rendant incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Du fait des risques liés à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructeurs prendront toutes les dispositions qui s'imposent pour assurer la mise hors d'eau des constructions et réseaux et la stabilité des constructions dans les terrains argileux (par des fondations adaptées).

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements (lotissements, groupes d'habitations...) prévoira la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Ils favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX : Dans les quartiers où les réseaux sont enterrés ou si leur enterrement est prévu, alors les nouveaux réseaux seront enterrés.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel de type épandage superficiel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire vérifiera que son terrain a la taille nécessaire pour le recevoir. Il est rappelé que l'accord du SPANC sera requis pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. U.6

En Uh : Les constructions *sont alignées* suivant le recul à l'alignement porté sur le règlement graphique. Des retraits partiels sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade et s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble.

Les abris de jardins ou annexes (telles que garage) pourront être implantées en retrait de cet alignement obligatoire.

Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 3m.

Cependant les parties de constructions comprenant une porte de garage ouvrant face à la voie seront implantées avec un retrait au moins égale à 5m.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement, des retraits partiels sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.
- soit en limite séparative de propriétés si elles répondent à au moins l'une des deux conditions suivantes :
 - o elles s'adossent à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge maximale de ce bâtiment.
 - o Elles présentent *dans la bande de recul le long des limites séparatives de propriétés* une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 3m et, le cas échéant une hauteur au pignon inférieure à 5m. De plus leur longueur cumulée en limite séparative de propriétés n'excédera pas 7m.

De plus :

- L'extension limitée* de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. U.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 25% de la superficie de l'unité foncière, sauf pour les parcelles existantes avant l'entrée en application du présent règlement qui ont une superficie inférieure à 500m², pour lesquelles l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50% de la superficie de la parcelle.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions ne comprendront pas plus de trois niveaux y compris les combles non compris les sous-sols.

Elles auront une hauteur au faîtage, inférieure à 11m et une hauteur à l'égout ou à l'acrotère, inférieure à 7m. Celle-ci est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

L'extension d'une construction qui existe avant l'entrée en application du règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée afin de permettre l'adaptation aux dispositions d'origine (extension d'une construction de plus grande hauteur, extension d'une construction dont le rez-de-chaussée est surélevé, etc...).

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. U.11

I – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute Qualité Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les principaux matériaux de construction doivent présenter des teintes qui rappellent celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande : le schiste, l'ardoise, le bois naturel, la brique.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (dans le respect des teintes précédentes) devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre utilisée localement. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Le cuivre,
- Les vitrages transparents (véranda, serres, ...)
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

Lorsqu'une construction présente un matériau de couverture différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande,
- La construction en matériaux de fortune.

FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture d'annexes, de volumes secondaires ou de vérandas,

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre dans les nuances de beige, gris, gris-bleu ou en bois naturel.

Les couleurs vives sont interdites (dont les verts, jaune, rouge brique, etc.)

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Cependant cette hauteur pourra être réduite si cela est nécessaire pour assurer la visibilité le long des voies ou carrefours.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m. Ils pourront être doublés de haies ou surmontés de dispositifs à claire-voie préférentiellement de couleur blanche.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables : alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Il est en particulier exigé deux places de stationnement pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. U.13

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages et/ou de lisses normandes ;

Les nouvelles parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 40 % de leur superficie totale ;

Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 15 % de leur superficie totale.

RAPPEL POUR INFORMATION :

<p><i>Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Les arbres le sont à une distance minimale de 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</i></p>

Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. U.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension du village. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec le caractère ou la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir,
- L'extension ou le changement de destination des abris de jardins visés à l'article 1AU7

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

a) L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- que l'urbanisation vise à la réalisation d'une opération d'aménagement (constructions + viabilisation) qui couvre une partie ou l'ensemble de la zone (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteurs) ; elle ne devra pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.
- que cette opération respecte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D. qu'elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone ;

b) Cependant, elle sera aussi ouverte à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'équipements ou services d'intérêt général.

2- Du fait des risques liés à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructeurs prendront toutes les dispositions qui s'imposent pour assurer la mise hors d'eau des constructions et réseaux et la stabilité des constructions dans les terrains argileux (par des fondations adaptées).

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : les dispositions ci-après s'y appliqueront (place de retournement dans les voies en impasse, ...)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de leur affectation. Elles respecteront les principes définis par les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire aisément demi-tour.

Toute opération d'aménagement permettant la création de logements (lotissements, groupes d'habitations, ...) prévoira le raccordement de la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Ils favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux seront enterrés.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel de type épandage superficiel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire vérifiera que son terrain a la taille nécessaire pour le recevoir. Il est rappelé que l'accord du SPANC sera requis pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AU.6

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des RD36a et RD256 au moins égale à 5m.

Le long des autres voies, elles sont implantées soit à l'alignement, soit à une distance de celui-ci au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AU.7

Les nouvelles constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m,
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement, est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 11m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles comprendront au maximum deux niveaux droits et un niveau de combles.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

I – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute Qualité Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les principaux matériaux de construction doivent présenter des teintes qui rappellent celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande : le schiste, l'ardoise, le bois naturel, la brique.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (dans le respect des teintes précédentes) devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre utilisée localement. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Le cuivre,
- Les vitrages transparents (véranda, serres, ...)
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande,
- La construction en matériaux de fortune.

FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées pour permettre la couverture d'annexes, de volumes secondaires ou de vérandas.

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre dans les nuances de beige, gris, gris-bleu ou en bois naturel.

Les couleurs vives sont interdites (dont les verts, jaune, rouge brique, etc.)

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Cependant cette hauteur pourra être réduite si cela est nécessaire pour assurer la visibilité le long des voies ou carrefours.

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m. Ils pourront être doublés de haies ou surmontés de dispositifs à claire-voie préférentiellement de couleur blanche.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Il est en particulier exigé deux places de stationnement pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 40% de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 15% de leur superficie totale.

Les lotissements ou groupe d'habitations comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Ils ne comprendront :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts.
- ni voies (dont les voies vertes prescrites)

Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m² (d'un seul tenant) ou moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

POUR INFORMATION:

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m.

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Supprimé par la Loi ALUR

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est réservée au développement futur de la commune.

Elle est destinée à son expansion urbaine et pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à cette occupation résidentielle dominante.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites, et en particulier :

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les nouvelles constructions agricoles,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, et de véhicules désaffectés.

Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1°-CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

La zone sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, qui respectera les orientations d'aménagement du P.A.D.D. et les principes fixés par les orientations particulières d'aménagement, qui le complètent par secteur.

En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

2°- Sont cependant autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructure,
- les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

3°- Du fait des risques liés à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructeurs prendront toutes les dispositions qui s'imposent pour assurer la mise hors d'eau des constructions et réseaux et la stabilité des constructions dans les terrains argileux (par des fondations adaptées).

Articles 2AU.3 à 2AU5

Néant.

Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 3m.

Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés
- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

Articles 2AU.8 à 2AU14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt général.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général qui ne saurait trouver leur place dans les zones urbaines ou à urbaniser ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les abris de fortune ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt général, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique ;

Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.

Le changement de destination au profit de l'habitat, des constructions désignées sur le règlement graphique est autorisé sous réserve :

- *qu'elles soient situées à plus de 100m des constructions d'un site d'exploitation agricole en activité,*
- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage,*
- *que la capacité des réseaux et voies existantes le permette,*
- *que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination.*

L'implantation de constructions agricoles sera étudiée de façon à limiter leur impact paysager. On évitera en particulier les implantations en crête, visibles depuis les lointains. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Du fait des risques liés à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructeurs prendront toutes les dispositions qui s'imposent pour assurer la mise hors d'eau des constructions et réseaux et la stabilité des constructions dans les terrains argileux (par des fondations adaptées).

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel de type épandage superficiel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire vérifiera que son terrain a la taille nécessaire pour le recevoir. Il est rappelé que l'accord du SPANC sera requis pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

1°- Les nouvelles constructions à usage agricoles sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 15m.

2°- Le long des RD36, RD36a et RD256 : Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 10 m.

Le long des autres voies : les autres constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 5m.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement, des retraits partiels sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

RECOMMANDATION :

Les constructions seront implantées dans le respect des modes traditionnels d'implantation des constructions le long des voies. Ainsi en l'absence de murs de pierres traditionnels, l'implantation à l'alignement, ou "en cour" sera privilégiée au sein des quartiers de constructions anciennes.

3°- Les nouvelles constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 15m.

4°- L'extension limitée* de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une parcelle bâtie en zone urbaine, à urbaniser ou naturelle.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 4m.

Pour ce calcul, les ouvrages techniques de faible emprise telles que cheminées, antennes, etc., ne sont pas pris en compte.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

Néant.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Constructions à usage d'habitation : la hauteur des constructions est limitée à 11m au faitage ; elle est comptée par rapport au terrain naturel.

Autres constructions : néant.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. A.11

I – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute Qualité Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les principaux matériaux de construction doivent présenter des teintes qui rappellent celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande : le schiste, l'ardoise, le bois naturel, la brique.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (dans le respect des teintes précédentes) devront recevoir soit un enduit soit un parement.

Les enduits seront choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre utilisée localement. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires.

Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Le cuivre,
- Les vitrages transparents (véranda, serres, ...)
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

Lorsqu'une construction présente un matériau de couverture différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande,
- La construction en matériaux de fortune.

FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture d'annexes, de volumes secondaires ou de vérandas,

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin. Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre dans les nuances de beige, gris, gris-bleu ou en bois naturel.

Les couleurs vives sont interdites (dont les verts, jaune, rouge brique, etc.)

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLOTURES

Les clôtures des parcelles recevant de l'habitat auront une hauteur maximale de 2m. Cependant cette hauteur pourra être réduite si cela est nécessaire pour assurer la visibilité le long des voies ou carrefours. En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m. Ils pourront être doublés de haies ou surmontés de dispositifs à claire-voie préférentiellement de couleur blanche.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures des parcelles bâties seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables : alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article A.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

Article A.14 Densité

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE
N

Caractère de la zone

La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux.
L'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

Sont classées en Zone Naturelle les parties du territoire, équipées ou non :

- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages ou la présence d'une zone inondable, justifient l'interdiction du développement de l'urbanisation ; elles sont regroupées dans un secteur **NP** (« P comme protection »)
- Où l'occupation actuelle et l'activité agricole non-dominante autorisent des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voies et les choix communaux dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.
On y distingue **des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées** qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voiries existantes.
- comprise dans le périmètre d'autorisation d'une exploitation de carrières. Elles sont regroupées dans un secteur **Nc** (« c comme carrière »)

Remarque : dans le règlement qui suit, lorsqu'il est fait mention de "constructions" sans autre précision, cette acception vise aussi les extensions ou les annexes (qui sont par définition aussi des constructions).

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol non-autorisée à l'article N2 est interdite, et en particulier :

- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh ou lors du changement de destination d'une construction existante,
- Tout hébergement léger de loisirs, camping ou caravanning
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les carrières, sauf en Nc
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les abris de fortune ;
- L'extension ou le changement de destination des abris de jardins visés à l'article N7

Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. N.2

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique, sont seulement autorisées :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

DE PLUS :

1) En **NP** sont seulement autorisés :

- Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, etc.),
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) En **Nc** sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière
- Les équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,*
- *que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
- *que l'état d'un bâtiment **et** son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension,*

- Les constructions et installations agricoles ou nécessaires à l'exploitation forestière à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ; Leur implantation sera justifiée par les nécessités de l'exploitation agricole ou forestière et elle sera étudiée de façon à limiter leur impact paysager. On évitera en particulier les implantations en crête, visibles depuis les lointains.

- Les bâtiments d'habitation existants lors de l'approbation de la modification N°1 du PLU, pourront faire l'objet d'annexes et d'extensions sous réserve que la distance entre ces dernières et un bâtiment à usage d'habitation implanté sur la même unité foncière, soit inférieure à 30m.
- Le changement de destination des bâtiments étoilés sur le règlement graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il n'est pas destiné une activité dont les nuisances potentielles (bruit, trafic, odeurs, ...) seraient incompatibles avec le voisinage résidentiel, ou la préservation de l'environnement.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou au fonctionnement des services d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires aux équipements d'infrastructure, aux aménagements paysagers ou à la création d'étangs ou de mares.

En Nh : sont de plus autorisés

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à vocation artisanale, commerciale ou de service qui ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel.

3) Sur l'ensemble de la zone :

Du fait des risques liés à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructeurs prendront toutes les dispositions qui s'imposent pour assurer la mise hors d'eau des constructions et réseaux et la stabilité des constructions dans les terrains argileux (par des fondations adaptées).

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements desservis.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel de type épandage superficiel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire vérifiera que son terrain a la taille nécessaire pour le recevoir. Il est rappelé que l'accord du SPANC sera requis pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

En Nc : les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 10m.

Sur le reste de la zone :

Les nouvelles constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 5m.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement, des retraits partiels sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

RECOMMANDATION :

Les constructions seront implantées dans le respect des modes traditionnels d'implantation des constructions le long des voies. Ainsi en l'absence de murs de pierres traditionnels, l'implantation à l'alignement de fait, ou "en cour" sera privilégiée au sein des quartiers de constructions anciennes.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Le long des cours d'eau: Les constructions sont implantées à une distance des berges au moins égale à 15m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. N.7

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.
- soit en limite séparative de propriétés si elles répondent à au moins l'une des deux conditions suivantes :
 - o elles s'adossent à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge maximale de ce bâtiment.

- Elles présentent *dans la bande de recul le long des limites séparatives de propriétés* une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à 3m et, le cas échéant une hauteur au pignon inférieure à 5m.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. N.8

En Nc : Néant

Sur le reste de la zone : La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Nh : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

En Nc : Néant

Sur le reste de la zone : les annexes et extensions à usage d'habitation d'une construction existante lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU ne pourront conduire (en une ou plusieurs fois) à une extension de plus de 50m² de l'emprise au sol sur l'unité foncière existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Constructions à usage agricole et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général : néant

Autres constructions : la hauteur des constructions est limitée à 11m au faitage ; elle est comptée par rapport au terrain naturel avant travaux. De plus, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des annexes des constructions restera inférieure à 4m.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. N.11

I – HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture,...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes et les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers...) voisins d'une habitation (sur la même parcelle) présentent des caractéristiques d'aspect proches et harmonieuses avec celui-ci.

Les constructions (ou extensions de constructions) d'Architecture Contemporaine* ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute Qualité Environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en granit, schiste ou autre pierre de pays naturelle ou reconstituée, ou en essentage d'ardoise ou de bois brut ou lasuré naturel. Tout autre matériau recevra un enduit choisis dans les nuances de gris, de beige ou d'ocre de la pierre locale. Des teintes plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

L'utilisation de bardage ayant un aspect « bois clair vernis » faisant référence aux chalets est ainsi interdit.

Les autres ouvrages (soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés avec les matériaux précédents devront recevoir soit un enduit dans les nuances précisés ci-dessus.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisés :

- Le zinc,
- Le cuivre,
- Les vitrages transparents (véranda, serres, ...)
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou gris foncé) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

Lorsqu'une construction présente un matériau de couverture différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande,
- La construction en matériaux de fortune.

FORMES ET VOLUMES :

Les constructions avec combles sont principalement couvertes de toitures composées de pans ayant une pente comprise entre 35° et 50°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :

- pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour permettre la couverture d'annexes, de volumes secondaires ou de vérandas,

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre dans les nuances de beige, gris, gris-bleu ou en bois naturel.

Les couleurs vives sont interdites (dont les verts, jaune, rouge brique, etc.)

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Cependant cette hauteur pourra être réduite si cela est nécessaire pour assurer la visibilité le long des voies ou carrefours.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'ouvertures.

En limite avec l'espace naturel, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes et/ou de grillages.

En bordure de voies, les nouveaux murs auront une hauteur inférieure à 1,2m. Ils pourront être doublés de haies ou surmontés de dispositifs à claire-voie préférentiellement de couleur blanche.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées, si leur état sanitaire le nécessite.

En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ; elles seront reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la création d'un accès ou la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

Il est en particulier exigé, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement. L'accès devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le proche ou portail (le cas échéant) et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. N.13

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement seront plantées à minima, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillages et/ou de lisses normandes ;

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de superficie de terrain.

Article N.14 Densité

Art. N.14

En Nh : elle restera inférieure à 0,4

Sur le reste de la zone : elle résulte des dispositions des articles N2 et N10.