

Le règlement de la zone Naturelle (N)

La zone Naturelle comprend, en plus de la zone N :

- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nspr** dédié au secteur naturel compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer.
- deux secteurs **NI** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
 - un secteur **NI1** au sein duquel de nouvelles constructions à vocation touristique ou de loisirs sont admises,
 - Un secteur **NI2** où seules des constructions légères et modulables sont autorisées.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle et ses sous-secteurs sont indiquées à travers les tableaux suivants.

Les constructions autorisées sous condition doivent respecter les dispositions du 1.2 du présent règlement.

En sus des dispositions applicables à travers le présent règlement, tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

En zone Nspr, les demandes d'autorisation du droit des sols devront respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-Audemer (*cf. document 4-A annexe Servitudes d'utilité publique – servitude AC4*).

ZONE N

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

ZONE Nc

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

ZONE NI₁

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI ₁		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>		X	
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>		X	
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ZONE NI₂

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI ₂		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>		X	
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

ZONE Np & Nspr

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

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

Règles générales

- En zone **N** :
 - les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.
Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
La construction de serres est autorisée à condition d'être liées à une activité maraichère et de ne pas dépasser 1 000 m² d'emprise au sol.
 - La construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition :
 - d'être rattachée à une activité agricole ou de loisirs ;
 - de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m² ;
 - de ne pas dépasser 3m de hauteur.
 - L'extension d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol ;
- La création d'annexes est autorisée :
 - sous réserve (hors zone N1) :
 - d'être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale à laquelle elle se rattache (distance mesurée entre les points les plus proches de chaque construction) ;
 - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 50 m², hors piscine non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ;
 - sous réserve (en zone N1) :
 - De respecter une bonne insertion paysagère, ainsi que le caractère naturel de la zone.
- En zone **N1**, les annexes sont autorisées sous réserve de respecter une surface d'emprise au sol unitaire de 50 m² maximum.
- L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m²) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge, et non applicable aux extensions de bâtiments existants à l'approbation du PLUi) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.
- En **zone Nl1**, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- En **zone Nl2**, seuls sont autorisés les abris mobiles ou modulables utilisés à des fins d'hébergement hôtelier ou touristique à condition d'être liés au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone ;
- En **zone Np**, l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% d'emprise au sol.
- En **zone Nc**, les activités de carrières et de sablières sont autorisées. Les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - La terre végétale et la tourbe ;
 - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.
- Sont autorisés les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation à condition de ne pas dépasser une durée maximum de trois mois. Cette condition temporelle ne s'applique pas en zone Nl1.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Règles spécifiques à certains secteurs

- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il est rappelé dans les dispositions générales (Article 1) du présent règlement, communes à l'ensemble des zones, que 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 intercommunal sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Pour l'ensemble des zones N, en cas de construction nouvelle sur un terrain bordé par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique pour chacune des voies.

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

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

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

Pour chaque zone, les annexes rattachées aux constructions principales à destination d'habitat devront s'implanter en respectant un retrait d'au moins 5m mesurés depuis la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Règles générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques des voies existantes, à modifier ou à créer.

En zone N et N1, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre d'une route départementale.

Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

L'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

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

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

Dans chaque zone, en cas de constructions annexes aux constructions principales, celles-ci pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété ou observer un retrait d'au moins 1 m mesuré depuis la limite séparative.

Règles générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul par rapport aux limites séparatives de :

- 10 mètres minimum pour les constructions à vocation agricole ou forestière ;
- 3 mètres minimum pour les constructions à vocation d'habitat.

L'implantation est libre pour les autres destinations autorisées.

Cas particuliers

Des dispositions autres pourront être imposées ou autorisées :

- En cas de modification, transformation ou extension d'une construction existante, sous réserve de pas conduire à une diminution du retrait existant ;

- En cas d'accolement à une construction voisine déjà implantée en limite séparative de propriété, sous réserve de respecter le volume de cette construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément d'architecture, de paysage ou d'écologie identifié à travers le règlement graphique ;
- Pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes (lutte incendie, circulation routière, etc.).

Emprise au sol à respecter et espaces libres de pleine terre à préserver

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes, à l'exception des équipements situés au sein d'un secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque d'inondation.

Tout projet doit respecter les dispositions indiquées à travers le plan dédié.

Le traitement paysager des espaces libres de pleine terre doit servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir une certaine biodiversité en milieu urbanisé.

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et atteignant déjà le seuil fixé par la règle générale, il sera possible de déroger à cette règle en augmentant de 10 points maximum le pourcentage d'emprise au sol maximale à respecter. Par exemple, en cas d'un maximum de 30% d'emprise au sol à respecter sur un terrain déjà occupé à 30% ou plus par des constructions, il sera possible d'ajuster cette règle à 40% en fonction du projet (extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ou construction d'une annexe).

En cas de secteur classé en zone bleue, verte ou rouge d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), se reporter à *l'annexe 4-D Annexes SUP PM₁ – PPRi*.

En cas de secteur paysager ou écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions du 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions – Les espaces paysagers et écologiques* (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales (*se reporter à l'annexe 1 du présent règlement*).

Hauteurs des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions suivantes.

Règles générales

Tout projet doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan dédié.

En cas de toits plats, le projet devra respecter les règles fixées à travers le 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* en termes de gabarits et de volumes des constructions.

Les règles de hauteur fixées sont systématiquement rapportées au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux, ou depuis le premier niveau de plancher fixée par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi).

Nonobstant les dispositions indiquées sur le plan dédié, la hauteur des annexes se limite à un maximum de 4m mesuré au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cas particuliers

En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximum de la construction existante.

Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, il est possible de déroger aux règles générales, à condition de respecter un alignement avec le faîtage ou l'acrotère de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme (projet architectural des autorisations d'urbanisme).

Conformément à 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.* »

En zone NI1, l'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Principes généraux

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme à travers le règlement graphique (cf. Plan n°2). En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture

contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse. Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés.

Gabarits et volumes

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de :

- rendre plus onéreuses ou plus difficiles la réalisation d'un ouvrage public ;
- de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité des eaux, souterraines comme superficielles ;
- d'être implantées dans une zone soumise à un aléa d'inondation et/ou de mouvement de terrain dans les sols et sous-sols.

En cas de construction d'habitation à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation. Cette rupture devra se manifester au niveau de la façade donnant sur l'emprise publique.

Façades et ouvertures

Règles générales

- Les façades des constructions devront respecter les principes généraux énoncés au 2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* ;
- Seules les imitations des architectures traditionnelles normandes (appelées pastiches) sont autorisées. Les imitations hors normandes sont interdites ;
- Le blanc pur et les couleurs détonantes ou criardes sont interdits ;
- En cas de façade implantée en limite de l'emprise publique, est interdite la pose de caisson ou de coffre de volet roulant disposé en saillie par rapport à la maçonnerie.

Modification de façades existantes

Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, etc.) sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement d'une façade d'une construction ancienne, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, bandeaux, pilastres, etc.) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite sur les façades implantées en limite de l'emprise publique.

Cas des percements :

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. De même, la suppression de percements doit préserver la composition et l'harmonie de l'ensemble de la façade.
- L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En cas de changement de destination d'un commerce vers un logement entraînant une réfection de façade, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade.

Toitures et couvertures

Règles générales

- La toiture est considérée comme la cinquième façade de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif ;
- En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° hors prolongement de coyaux ;
- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment ;
- Les toitures monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère,
 - pour une construction accolée à une autre construction,
- En cas de toitures plates, celles-ci devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés ;
- En cas de construction annexe implantée sur une limite séparative, la forme de la toiture est libre ;
- Pour les couvertures des constructions principales, les tuiles doivent être d'aspect plate et de teinte sombre. Les tuiles de couleurs claires et les tuiles à ondulation (ne faisant pas partie des toitures traditionnelles normandes) sont interdites ;
- Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre peuvent être autorisés ;
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture. Une dérogation à cette règle pourra être accordée, sauf en cas de contrainte technique avérée.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet et disposés dans le plan de toiture.

Clôtures

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, etc.), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute création de clôture ou modification apportée sur une clôture existante à la date d'approbation du PLUi doit obligatoirement faire l'objet d'une Déclaration Préalable auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adapté à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) peuvent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

En cas de clôture nouvelle ou de remplacement d'une clôture existante à la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées :

- Une haie végétale. En cas de haie doublée d'un grillage, ce dernier devra être à maille large (10 cm x 10 cm) et non visible depuis l'espace public ;
- Les clôtures agricoles (barbelés, câbles, grillages mailles progressives, poteaux, bois...);
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement et aux déplacements des espèces, en particulier de la petite faune.

Les clôtures en front de rue

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2m (hors mur de soutènement), hauteur mesurée depuis la surface du sol sur lequel la clôture est implantée.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivants :

- un relief ou une topographie ne permettant pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendant complexe l'application de la règle générale ;
- des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et affichées à travers le règlement graphique ;
- la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.

Les clôtures en limites séparatives de propriété

Quelle que soit leur composition, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m mesurés en tout point du sol naturel avant travaux.

Une clôture pourra observer une hauteur supérieure en cas de relief ou de topographie rendant complexe l'application de la règle générale, ou dans un souci de meilleure intégration architecturale.

Les clôtures en limites de zones agricoles et naturelles

Toute clôture implantée en limite d'un secteur non urbanisé (utilisé à des fins agricoles ou qui revêt un aspect naturel) ne devra pas être un obstacle aux déplacements de la petite faune et devra être de composition végétale. Cette clôture pourra être doublée d'un grillage qui devra être à maille large (maillage d'au moins 10x10 cm).

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

Eléments de paysage protégés

Le patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 du présent règlement.

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

- Se reporter à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Se reporter aux prescriptions définies à l'annexe 2 de ce document.
- Les espaces paysagers existants, ainsi que les arbres remarquables identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites en dehors de celles dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² et qui servent à l'entretien et la mise en valeur des lieux. Les espaces de stationnement entraînant une imperméabilisation du sol, même partielle, sont interdits. Seules peuvent être admises les aires de jeux et les allées piétonnes, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de ces espaces.

Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation ;
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m ;
- Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti) ;
- Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de nombre de places de stationnement sont déterminées en fonction de la surface de plancher de la construction concernée.

Les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont ainsi les suivantes :

- Surface de plancher inférieure à 50m² : 1 place.
 - Surface de plancher comprise entre 50 et 100m² : 2 places.
 - Au-delà de 100m² de surface de plancher : 3 places.
- Pour les constructions autres que le logement le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun ;
 - En cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint, sous réserve de justifications précises.

III. Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides).

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

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

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

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Dès que cela est possible, l'aménagement d'une entrée charretière est recommandé, avec pans coupés à 45°, d'une largeur minimum de 5m, et une disposition perpendiculaire à la voie;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation ;
- Dans tous les cas, la dimension d'une voirie nouvellement créée doit avoir au minimum une largeur de :
 - 3m pour une chaussée en sens unique de circulation ;
 - 5m pour une chaussée en double sens de circulation ;

- 6m pour une chaussée en double sens de circulation et concernée par le passage de véhicules de transport en commun.

La largeur d'un espace réservé à la circulation piétonne (trottoirs, bande piétonne, etc.) ne pourra être inférieure à 1,40 mètres. En cas de trottoir, celui-ci devra être minéralisé et respecter les normes en vigueur concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- En cas de voie en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions fixées par les différents règlements en vigueur, notamment celui concernant la défense contre l'incendie.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie) dans les conditions fixées par le règlement en vigueur. Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.
En cas d'absence de système d'assainissement collectif, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome et conçu pour être raccordable au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques. Sont ainsi autorisés et encouragés :
 - Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- Les eaux de toitures seront, tant que faire se peut, infiltrées au niveau de chaque parcelle. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin, noue, etc.) pourront être exigés pour tenir compte de contraintes particulières, notamment la **gestion** des eaux de voirie. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Dans le cas d'une collecte directe des eaux de voirie par un réseau de canalisations, les eaux recueillies transiteront obligatoirement par un ouvrage de traitement dimensionné pour un orage centennial, avant rejet dans le réseau public.

Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

Réseaux électriques

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

Réseaux numériques

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

