- PLAN LOCAL D'URBANISME -

Commune

LE BEC THOMAS

DEPARTEMENT DE L'EURE

REGLEMENT

PLU modifié et approuvé

1 3 MARS 2012



Cachet de la mairie





Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Afin de connaître les règles propres à un terrain, après l'avoir localisé sur le ou les plans de zonage, on doit utiliser ce règlement ainsi :

- lecture des dispositions générales du titre I,

- lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain; le règlement de zone fixe le corps de règles applicables au terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier P.L.U. peuvent être pris en compte pour définir la constructibilité d'un terrain, à savoir :

- le rapport de présentation,

les servitudes d'utilité publique,

- les emplacements réservés pour équipements publics,

les annexes sanitaires.

NOTA: Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeureront applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-9, L123-1, R 123-5 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune du BEC-THOMAS.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises aux titres des législations spécifiques, notamment :

les dispositions du Code de l'Urbanisme.

les dispositions légales du Code Civil.

les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières.

la loi d'orientation du Commerce et de l'artisanat (loi n°73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil.

la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°4 et 4.1.
- les législations, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- 2.2 Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

le règlement sanitaire départemental.

- les articles R 111-2, R 111-3-2, R.111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3 Les participations exigibles des constructeurs et des lotisseurs (2) :
- 2.3.1 La Taxe Locale d'Equipement (T.L.E), lorsqu'elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme
- 2.3.2 Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L 332-9 à L.332-11 du code de l'urbanisme.
- 2.3.3 Les participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2-Articles L.332-6.1 à L.332-8 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3.4 La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Articles L.332-15 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3.5 Les participations en tant que de besoin dans le cas où ni la T.L.E. ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Article L.332-6.1, L.332-8, L.332-15 et R.111-14 du code de l'Urbanisme.
- 2.3.6 La participation des constructeurs en cas de dépassement du P.L.D., prévue aux articles L.333-1 à L.333-16 du Code de l'Urbanisme.
- 2.4 Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier :
- en ce qui concerne les routes nationales : par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 Janvier 1980 (modifié le 15 Juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National.
- en ce qui concerne les chemins départementaux : par application de l'arrêté du Président du Conseil général en date du 8 Octobre 1990 portant règlement de voirie départementale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement est composé des documents graphiques (plans de zonage) et du règlement littéral. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles ainsi que les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces vert sont énumérés dans le document n°1.6 du dossier. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n°1.6 susvisé.

Les espaces boisés classés par le Plan local d'urbanisme sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quatorze articles :

- Article 1 Occupations ou utilisations du sol admises
- Article 2 Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristique des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices de propriété
- Article 8 Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 Emprise aux sols des constructions
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur et clôtures
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres et plantations
- Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

- 2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (6).
- 3 Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme : à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (Loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (Loi du 02/05/1930)
- 4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (8).
- 5 Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejeté de plein droit (8).

ARTICLE 6 - DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, « La Chartreuse » 12, rue Ursin Scheid 76140 PETIT-QUEVILLY), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau Code pénal.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de densité moyenne correspondant aux trois entités bâties les plus denses susceptibles d'être confortées ou développées en fonction de la capacité interstitielle du tissu urbain existant, à savoir « Le Village », « Le Valcrocq », « Le Quesnot ».

Celle-ci est destinée à l'habitat, et aux constructions recevant commerces, services, bureaux et artisanat.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les lotissements destinés à accueillir des activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de mobil-homes
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- les constructions à usage d'habitation, artisanat (sous réserve de compatibilité avec l'habitat), commerces, bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous forme ou non de lotissements;
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité en souterrain.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et TELECOM devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute parcelle nouvelle créée pour la construction d'une habitation doit avoir une superficie conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies

Pour les annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2.50m, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2.50m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+1+C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel, sauf contrainte liée au site.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 8m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

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.

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Roumois sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

De même les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visible de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

I - Adaptation au sol

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

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples. Le volume principal des constructions à caractère traditionnel devra comporter une toiture au moins deux versants de même pente supérieure ou égale à 35°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas obligatoirement aux annexes (abris de jardins, abris bois, etc.). Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

Une volumétrie plus contemporaine pourra être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel elle s'implante, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront, dans la mesure du possible, intégrés aux toitures des constructions.

Pour les constructions annexes, les couvertures pourront être réalisées dans des matériaux dont la teinte et l'aspect se rapprocheront le plus de la construction principale.

IV - Façades et pignons

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la commune ou l'environnement immédiat.

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

V - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de murs en pierres ou briques apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Roumois;
- soit d'un grillage sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit d'une palissade, de lisses, ou d'un treillis en bois doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels;

Ils devront être implantés avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite de propriété, avec si possible, des pans coupés à 45° pour améliorer la visibilité. Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE U13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

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

ARTICLE U14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée strictement à l'urbanisation future organisée. Elle correspond à une parcelle non bâtie située hameau « Le Quesnot ».

Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, services, artisanat), n'en sont pas exclues.

Son urbanisation doit être compatible avec les prescriptions du document d'orientations d'aménagement, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE AUa1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits:

- les lotissements destinés à accueillir des activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les campings-caravanings;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de mobil-homes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation :
- les industries et entrepôts :
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments.

ARTICLE AUa2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- les constructions à usage d'habitation, artisanat (sous réserve de compatibilité avec l'habitat), commerces, bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous forme ou non de lotissements, sous réserve :
- * que les constructions s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone;
 - * que dans tous les cas, les constructions devront être compatibles avec les prescriptions du document d'orientations d'aménagement ;
- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes :
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre :
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE AUa3 - ACCES ET VOIRIE

P.L.U. LE BEC-THOMAS

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de facon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUa4 - RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

IV - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle avec mise en place de noues et d'un bassin de rétention et/ou de tout autre moyen permettant le maintien des eaux sur la parcelle tout en tenant compte de la topographie du terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité en souterrain.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et TELECOM devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE AUa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute parcelle nouvelle créée pour la construction d'une habitation doit avoir une superficie conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

ARTICLE AUa6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout point de la construction devra être implanté à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies

Pour les annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2.50m, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2.50m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AUa9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE AUa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+1+C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel, sauf contrainte liée au site.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 8m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE AUa11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

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.

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Roumois sont interdits.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

De même les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visible de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

I - Adaptation au sol

P.L.U. LE BEC-THOMAS

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

II - Volumétrie

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples. Le volume principal des constructions à caractère traditionnel devra comporter une toiture à au moins deux versants de même pente supérieure ou égale à 35°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas obligatoirement aux annexes (abris de jardins, abris bois, etc.). Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

Une volumétrie plus contemporaine pourra être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

III - Toitures

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront, dans la mesure du possible, intégrés aux toitures des constructions.

Pour les constructions annexes, les couvertures pourront être réalisées dans des matériaux dont la teinte et l'aspect se rapprocheront le plus de la construction principale.

Les toitures végétalisées sont également autorisées.

IV - Façades et pignons

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la commune ou l'environnement immédiat.

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

V - Clôtures

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de murs en pierres ou briques apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Roumois ;
- soit d'un grillage sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit d'une palissade, de lisses, ou d'un treillis en bois doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

P.L.U. LE BEC-THOMAS	REGLEMENT	ZONE AUa

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels.

Ils devront être implantés avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite de propriété, avec si possible, des pans coupés à 45° pour améliorer la visibilité.

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

ARTICLE AUa12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUa13 - PLANTATIONS

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

ARTICLE AUa14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle où prédomine l'activité agricole.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions et installations, classées ou non, non liées à l'exploitation agricole ou forestière, excepté celles destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction);
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les campings-caravanings, excepté les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjours, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme notamment, constituent le prolongement de l'activité agricole dans les conditions visées au Décret 88-25 du 4 Janvier 1988;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de mobile-homes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à l'activité agricole.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité en souterrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute parcelle nouvelle créée pour la construction d'une habitation doit avoir une superficie conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage agricole doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, avec un minimum de 10 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+1+C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 8 m au faîtage.

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

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

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.

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Roumois sont interdits.

Dans la mesure du possible, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

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

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la commune ou l'environnement immédiat.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation et à caractère traditionnel devra comporter une toiture à **au moins** deux versants de pente **supérieure ou égale à 35°.** Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur. **Les toitures végétalisées sont également autorisées**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront, dans la mesure du possible, intégrés aux toitures des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas obligatoirement aux annexes (abris de jardins, abris bois, etc.). Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

Une volumétrie plus contemporaine pourra être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Le couvrement des volumes principaux sera donc toujours une couverture à deux pentes supérieures ou égales à 15°. Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ils seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront, dans la mesure du possible, intégrés aux toitures des constructions.

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de murs en pierres ou briques apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région du Roumois;
- soit d'un grillage sur potelets métalliques, bois ou béton, barbelés, avec ou sans lisses intermédiaires, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales:
- soit d'une palissade, de lisses, ou d'un treillis en bois doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Les portails et portillons seront, d'une manière générale, conformes aux modèles urbains et ruraux traditionnels;

Ils devront être implantés avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite de propriété, avec si possible, des pans coupés à 45° pour améliorer la visibilité.

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

P.L.U. LE BEC-THOMAS	REGLEMENT	ZONE A

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

			TITRE	V		
DISPOSITIO	NS APPLI	CABLES A	UX ZON	ES NATURI	ELLES ET I	FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Ni correspond à des terrains réputés inondables.

Le secteur Ne correspond à des terrains destinés aux équipements publics et aux infrastructures.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les campings-caravanings,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de mobil-homes;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les industries et entrepôts ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des secteurs d'habitation;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à l'activité agricole et/ou aux constructions autorisées.;
- les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2 ;

En secteur Ni, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont interdites les constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1 :

- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes :
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant;
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- les abris pour animaux d'une SHOB inférieure ou égale à 20m2, dans la limite de 2 unités par ha.

En secteur Ne, sont autorisés les équipements collectifs.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès directs sur la RD 840 et RD 86 sont interdits.

II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

III - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV - E.D.F. - téléphone et télédistribution

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité en souterrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute parcelle nouvelle créée pour la construction d'une habitation doit avoir une superficie conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Pour les annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2.50m, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 86.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2.50m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

C.E.S: L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols. D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,25 m celle du terrain naturel, sauf contrainte liée au site.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 8 m au faîtage.

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

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront définir clairement un parti architectural, soit en se conformant au bâti traditionnel, soit en adoptant une architecture contemporaine de qualité argumentée en fonction du site.

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.

Tout pastiche, toute architecture ou élément d'architecture de type régional étranger à la région du Roumois sont interdits.

Dans la mesure du possible, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

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

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la commune ou l'environnement immédiat.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites. De même les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable), le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Le volume principal des bâtiments à usage d'habitation et à caractère traditionnel devra comporter une toiture à au moins deux versants de pente supérieure ou égale à 35 degrés. Ces dispositions ne s'appliquent pas obligatoirement aux annexes (abris de jardins, abris bois, etc.). Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

ZONE N

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

Une volumétrie plus contemporaine pourra être admise sous condition d'être argumentée et justifiée au regard de son insertion dans le paysage et dans le terrain sur lequel elle s'implante. Une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, ainsi que les traitements des formes, des volumes et des toitures pourra alors être autorisée.

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Le couvrement des volumes principaux sera donc toujours une couverture à deux pentes supérieures ou égales à 15°. Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ils seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront, dans la mesure du possible, intégrés aux toitures des constructions.

Les clôtures doivent être à dominante végétale, composées de préférence d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou barbelés sur potelets métalliques, bois ou béton, avec ou sans lisses intermédiaires, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.