



## Plan Local d'Urbanisme PLU

# Pièce 3a : Réglement écrit



Prescrit le : 4 octobre 2019

Arrêt : 12 septembre 2024

Approbation :



## TABLE DES MATIERES

### **Dispositions générales ..... 7**

Article 1 - Utilisation du règlement écrit et du règlement graphique .....	7
Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.....	9
Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme .....	10
Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines.....	10
Article 5 – Risque lié aux inondations.....	11
Article 6 – Nuisances sonores des infrastructures terrestres.....	11
Article 7 - Retrait gonflement des argiles.....	11
Article 8 – Archéologie .....	12
Article 9 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols .....	12
Article 10 – Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme en cas de transformation ou d'agrandissement.....	13
Article 11 – Reconstruction en cas de sinistre .....	14
Article 12 – Dérogations au plan local d'urbanisme .....	14

### **Zone Up ..... 16**

Up – Partie 1: Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	16
---	----

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Up – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	19
--	----

Up – Partie 3 Equipements et réseaux .....	32
--	----

### **Zone Ub ..... 34**

Ub – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	34
Ub – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	37
Ub – Partie 3 Equipements et réseaux .....	48

### **Zone Uc..... 51**

Uc – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	51
Uc – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	54
Uc – Partie 3 Equipements et réseaux .....	60

### **Zone Ud .....** 62

Ud – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	62
Ud – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	65
Ud – Partie 3 Equipements et réseaux .....	72

### **Zone Ue..... 74**

Ue – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	74
Ue – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	77

Ue – Partie 3 Equipements et réseaux .....	81
<b>Zone Ut.....</b>	<b>83</b>
Ut – Partie 1: Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	83
Ut – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	86
Ut – Partie 3 Equipements et réseaux .....	91
<b>Zone Uz.....</b>	<b>94</b>
Uz – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	94
Uz et Uza – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	98
Uz et Uza – Partie 3 Equipements et réseaux .....	101
<b>Zone A.....</b>	<b>106</b>
A – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	106
A – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	111
A – Partie 3 Equipements et réseaux.....	115
<b>Zone Ah .....</b>	<b>118</b>
A – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	118
Ah – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	121
Ah – Partie 3 Equipements et réseaux.....	128
PLU d'Harcourt Règlement écrit	
<b>Zone Ap .....</b>	<b>131</b>
Ap – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	131
Ap – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	134
Ap – Partie 3 Equipements et réseaux .....	135
<b>Zone N .....</b>	<b>138</b>
N – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	138
N – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	141
N – Partie 3 Equipements et réseaux .....	148
<b>Zone Nj.....</b>	<b>150</b>
Nj – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	150
Nj – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	153
Nj – Partie 3 Equipements et réseaux .....	157
<b>Zone Np .....</b>	<b>158</b>
Np – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	158
Np – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	161
Np – Partie 3 Equipements et réseaux .....	169
<b>Zone Npl .....</b>	<b>172</b>

Npl – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité..... 172

Npl – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 175

Npl – Partie 3 Equipements et réseaux..... 178

## **Zone Nt.....180**

Nt – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité..... 180

Nt – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 183

Nt – Partie 3 Equipements et réseaux ..... 186

## **Zone 1AUh.....189**

1AUh – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité..... 189

1AUh – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 192

1AUh – Partie 3 Equipements et réseaux..... 200

## **Annexe 1 : Liste des emplacements réservés ..... 202**

## **Annexe 2 : Guide des essences locales ..... 203**

## **Annexe 3 : les éléments remarquables du paysage (L.151-19 et L.151-23 du CU)..... 205**

## **Annexe 4 : Glossaire..... 226**



## Dispositions générales

### Article 1 - Utilisation du règlement écrit et du règlement graphique

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire d'Harcourt. Le règlement graphique (aussi appelé plan de zonage) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

- Les **zones urbaines** sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. Il y a 8 sous-secteurs de la zone U :
  - Up : secteur patrimonial du centre-bourg.
  - Ub : secteur d'extension pavillonnaire du bourg.
  - Uc : friche de l'ancienne maison de retraite.
  - Ud : friche de l'ancienne blanchisserie.
  - Ue : secteur dédié aux équipements.
  - Uz : secteur dédié aux silos.
  - Uza : secteur dédié aux activités artisanales.
  - Ut : secteur dédié au tourisme.
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il y a 2 sous-secteurs de la zone A :

- Ap : secteur paysager en entrée du bourg.
- Ah : secteur de hameau densifiable.
- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - de la qualité des sites, milieux et espaces naturels,
  - des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
  - de l'existence d'une exploitation forestière
  - de leur caractère d'espaces naturels
  - de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
  - ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Il y a 4 sous-secteurs de la zone N :

- Nj : secteur naturel de jardins.
- Np : secteur naturel patrimonial constitué de belles propriétés avec jardins.

- Npl : secteur naturel patrimonial et de loisirs du domaine du château d'Harcourt.
- Nt : secteur naturel touristique dédié au développement du stationnement du domaine du château d'Harcourt

Figurent également sur le document graphique :

- Le périmètre des secteurs auxquels les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont applicables : il s'agit des périmètres des zones à urbaniser.
- Les emplacements réservés.  
Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.  
Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.  
A compter du jour où le PLU est opposable aux tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.
- Les **éléments du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Les **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les **linéaires de préservation de la diversité commerciale** identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Sur les linéaires marchands, marqués au règlement graphique par une trame spécifique, les locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée ne peuvent pas être transformés à usage d'habitation et/ou en annexes. Les constructions à destination d'habitation et ses annexes sont interdites. Cette protection est valable 5 ans à partir du moment où le local commercial est vacant.

En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doit être **conforme au règlement et au document graphique**.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, lorsqu'elles existent.

Sur tout le territoire de communal :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

## **Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments du patrimoine naturel protégés par le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique :

- Espaces boisés
- Haies bocagères
- Mares
- Vergers
- Arbres isolés
- Thalweg

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions suivantes devront être rigoureusement respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration) :

### **2.1 Espaces boisés**

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est

compensée par la création d'un nouveau boisement d'essences locales de surface comparable.

### **2.2 Haies bocagères**

Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : elles ne pourront être supprimées (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie bocagère de longueur comparable, composée d'essences locales.

Les haies bocagères jouant un rôle hydraulique doivent être conservées.

### **2.3 Mares**

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie).

D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux (par exemple, une atteinte sur les berges).

### **2.4 Vergers**

Les vergers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : dans l'emprise de ces vergers,

seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu sera remplacé.

## **2.5 Arbres isolés**

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la plantation d'un nouveau sujet d'essences locales.

## **2.6 Thalweg**

Dans les secteurs urbains, naturels et agricoles ou situés à proximité de ces derniers et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance minimale de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

## **Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments du patrimoine bâti protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique et sont soumis aux règles suivantes :

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés sont soumis à autorisation.
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine).

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions définies à l'annexe 3 du présent règlement devront être rigoureusement respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration).

## **Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines**

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les cavités souterraines étant inconstructibles.

- Zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines.

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

En particulier :

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

## Article 5 – Risque lié aux inondations

Dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux inondations.

## Article 6 – Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores figuré ci-dessous, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (voir annexe 4a du PLU).

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit



**Classement sonore par catégorie  
et largeur du couloir de part et d'autre de la voie**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| ■ | catégorie 1 - 300m |
| ■ | catégorie 2 - 250m |
| ■ | catégorie 3 - 100m |
| ■ | catégorie 4 - 30m  |
| ■ | catégorie 5 - 10m  |

## Article 7 - Retrait gonflement des argiles

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La

carte jointe au rapport de présentation, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 précise qu'en aléa moyen et fort une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et que le constructeur de maison individuelle a l'obligation de faire des études techniques pour caractériser ce phénomène et adapter le projet de construction en conséquence

De manière générale, la création de butte ou la modification excessive de terrains naturels est interdite.

## Article 8 – Archéologie

Le territoire communal est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## Article 9 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

- Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme
  - Article R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
  - Article R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  - Article R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  - Article R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **Article 10 – Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme en cas de transformation ou d'agrandissement**

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires.
- Ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles

n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux haies bocagères ou aux mares identifiées sur les documents graphiques, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

## **Article 11 – Reconstruction en cas de sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolî depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **Article 12 – Dérogations au plan local d'urbanisme**

Les règles définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

# **Les zones U**

## **Zone Up**

### **Up – Partie 1: Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

#### **Up1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Up est destinée à accueillir toute la diversité de fonctions urbaines de centre historique. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édition d'annexes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Up 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Up 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Up 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Dans le linéaire de préservation de la diversité commerciale figurant sur les documents graphiques, le changement de destination des commerces de détail est interdit.

## **Up 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Up 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Up 1.7 Les annexes et extensions**

---

Non réglementé.

## **Up – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Up 2.1 Implantation des constructions**

#### *Up 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

Implantation en ordre continu :

L'implantation à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit.

Sur un même ensemble foncier, des annexes peuvent être autorisées en arrière dès lors que la règle d'implantation précédente est respectée par la construction principale. En particulier, les groupes de plus de deux garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

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

- D'être situées à une hauteur supérieure à 3 m.
- De surplomber un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 m.
- Que la profondeur en saillie n'excède pas 1,2 m.

#### *Up 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions ou parties de constructions implantées à l'alignement de la voie publique doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre avec réalisation, le cas échéant de porche ou passage couvert qui maintiennent une continuité bâtie.

Pour les constructions en arrière de terrain :

- Dans le cas d'une construction attenante à une construction existante à l'alignement : implantation en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.
- Dans le cas d'une construction non attenante à une construction existante en premier rideau : implantation en retrait de la limite séparative.

Toutefois, une implantation sur la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative.
- Soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge de recul par rapport à la limite de propriété, de 1,50 mètre au moins.

## **Up 2.2 Gabarit des constructions**

---

### *Up 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

### *Up 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de combles) autour de la place de l'Eglise. La hauteur maximale est de R+C en dehors de la place. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

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

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

## **Up 2.3 Volumétrie des constructions**

---

### *Up 2.3.1 Forme générale*

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau.

Des transitions douces doivent être prévues par des décrochements progressifs de volumes.

Les façades doivent faire apparaître clairement trois composantes de base : le socle (ou soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

Dans la composition des façades, les proportions pleins / vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat (altitude des ouvertures, continuités des bandeaux de façade...).

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

- Présenter une saillie inférieure à 0,5m. S'inscrire dans la largeur des baies existantes
- Que leur garde-corps soient réalisés en ferronnerie ou bois peint, avec au moins 50% de vides

Les nouveaux balcons sont interdits sur les immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement, sauf

rétablissement des dispositions anciennes reconnues (on se référera à la présence d'éléments d'accroche de façade ou à des documents anciens (plans, cartes postales, etc).

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

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

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

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

Une volumétrie plus complexe pourra exceptionnellement être adoptée en cas d'équipements à caractère public destinés à créer un signal urbain.

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

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

Ils adopteront des matériaux d'aspect similaire et plus globalement les mêmes principes architecturaux que l'immeuble d'origine. La hiérarchie entre le volume d'origine et les ajouts sera clairement marquée : les extensions, adjonctions et annexes présenteront une hauteur inférieure et des modénatures équivalentes ou plus simples.

Pour les petites annexes de moins de 5m<sup>2</sup> (par exemple abri de jardin), d'autres matériaux pourront être employés, sous réserve d'une intégration discrète et harmonieuse à l'environnement bâti.

#### Toutefois sont toujours interdits :

- L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (par exemple : plaques de ciment brut, tôle ondulée, plastiques, etc) les parpaings ou les briques creuses non revêtus.
- L'emploi de matériaux et enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc.) En couverture la tôle ondulée, le fibrociment.

- Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir (sauf pour souligner un élément de modénature).

Pour les extensions présentant une architecture contemporaine :

- Le choix d'une architecture contemporaine permet de matérialiser la différence d'époque entre l'immeuble d'origine et son agrandissement, par le jeu des matériaux, techniques constructives et principes de composition.
- Une attention particulière sera portée à l'harmonie des couleurs, avec l'immeuble d'origine, la qualité des matériaux utilisés, à leur pérennité, à leur aspect et à leur capacité d'intégration dans l'environnement bâti.
- Dans le cas des immeubles d'intérêt architectural, ces ajouts contemporains sont réservés aux projets publics ou d'intérêt collectif. Ils ne devront pas être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ; toute conception banale ou standardisée est proscrite. Au contraire le dessin contemporain sera réalisé avec une grande rigueur de conception, en puisant son inspiration dans le contexte urbain et l'architecture harcourtaise, afin d'assurer un lien avec l'environnement bâti. Le choix de l'architecture contemporaine sera justifié par une notice argumentaire.

#### *Up 2.3.2 Forme des toitures*

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure (au moins 15°) est tolérée pour les constructions accolées au bâti existant.

Les toitures seront à deux pentes (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle). Une couverture monopente est autorisée sur les annexes et garages ou en partie basse de constructions et notamment pour les extensions (pente mini :15°).

Les toitures à la Mansart sont également autorisées (avec une pente de brisis, correspondant à la partie inférieure du toit, entre 60° et 80° ; et une pente de terrasson, correspondant à la partie supérieure du toit, entre 20° et 45°.).

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

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

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

Sauf si la volumétrie des toits est admise à condition de rester dans le style architectural de la construction et de permettre

une meilleure cohérence de l'immeuble avec les immeubles voisins.

#### Seules sont autorisées :

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

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

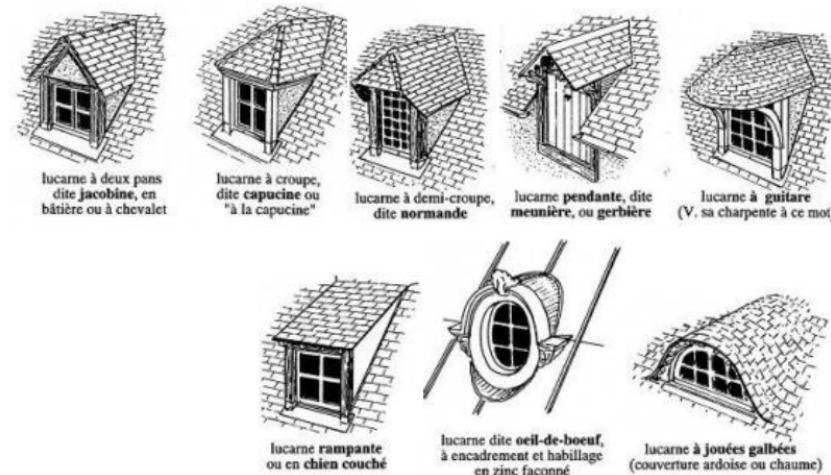
#### Les toitures terrasses :

- Pas de toiture terrasse sur les immeubles en zone Up.
- Autorisées sur les nouvelles constructions pour les volumes bâtis non visibles accolés à une construction principale disposant de toiture à pente.

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

#### *Up 2.3.3 Ouvertures et complications de toiture*

Les lucarnes doivent respecter les typologies classiques : lucarne à deux pans (dite jacobine), lucarne à croupe (dite capucine) ou demi-croupe (dite normande), lucarne pendante (dite meunière ou gerbière), lucarne à guitare, lucarne rampante (dite en chien couché), lucarne dite œil-de-bœuf ou lucarne à joues galbées (dite chapeau de gendarme).



La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

Les châssis de toit sont de dimensions proportionnées à la surface des toitures (leur nombre sera limité à un châssis pour 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pour les façades sur rue) et ajustées à l'ordonnancement des percements. Ils seront plus

hauts que longs. Ils seront intégrés au pan de toiture (pose encastrée) s'ils sont visibles de l'espace public.

Pour les constructions existantes:

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

Pour les nouvelles constructions:

- *L'éclairage des combles pourra être assuré par des lucarnes, châssis de toit ou verrières.*
- D'une manière générale, les lucarnes des nouvelles constructions seront de type lucarnes jacobines ou lucarnes capucines (même matériaux que la couverture de l'immeuble).

- Elles seront implantées à l'alignement des baies de la façade (ou le cas échéant dans l'axe des trumeaux) sauf contrainte technique (par exemple en présence d'une pièce de charpente de fortes sections).

## **Up 2.4 Aspect des constructions**

---

### *Up 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone du centre historique doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les finitions de façades autorisées sont décrites aux articles Up2.4.2 (pan de bois / bois), Up2.4.3 (pierre / brique) et Up2.4.4 (enduit) suivants.

Pour les nouvelles constructions :

### **Façades**

Le traitement uniforme des façades de constructions de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet, ou bardage bois intégral). On pourra par exemple jouer sur la bichromie, associer des chainages en briques à une façade enduite afin de la diversifier.

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

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

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

Les extensions, adjonctions et annexes doivent être conçues en harmonie architecturale avec l'immeuble d'origine. Elles seront de type traditionnel/imitation ou contemporain et ne

devront en aucun cas occulter ou dénaturer les façades des immeubles d'intérêts architecturaux.

### *Up 2.4.2 Façades à pan de bois / façades bois*

Les ossatures à pan de bois sont :

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

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

Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clins ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou peint (sauf gris et noir) et ne doit pas constituer l'entièreté des façades.

### *Up 2.4.3 Façades de pierre ou de brique*

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

- Enduits avec modénature en brique
- Briques avec modénature en pierre ou en plâtre
- Briques rouges avec modénatures en briques jaunes ou vernissées.
- Enduit avec modénatures en enduit (deux couleurs)

Elles ne doivent être ni recouvertes, ni peinte, et dans le cas des briques, elles ne doivent pas être karcherisée/imperméabilisée.

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

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

#### *Up 2.4.4 Façades enduites*

La gamme des couleurs autorisée pour les enduits correspond aux tonalités traditionnelles : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être

employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé).

L'emploi de tons blancs, proches du blanc, gris ou noirs est interdit (mais le gris clair est autorisé).

La finition sera lissée ou grattée.

Pour la restauration des bâtiments anciens, on utilisera :

- Des enduits à base de plâtre et sable pour les bâtiments du XIXème siècle.
- Des enduits à base de chaux et sable pour les autres bâtiments.

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

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

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

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

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

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

#### *Up 2.4.5 Eléments d'ornementation*

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, souches de cheminées, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors, appareillages de briques ou de pierres) doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

#### *Up 2.4.6 Ouvertures en façade / menuiseries*

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

Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques est interdit.

Tout dispositifs occultant de type canisses, film, lames opacifiantes, brise-vues sont proscrits.

#### Cas des réhabilitations / restaurations :

- Les persiennes et menuiseries d'origine sont conservées ou remplacées en respectant leurs caractéristiques anciennes.
- Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre soit invisible ou dissimulé derrière un élément d'architecture (par exemple, un lambrequin).

#### Cas des constructions neuves à destination de logements :

- Les percements des constructions nouvelles seront plus hauts que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, sauf dans le cas d'architecture contemporaine.
- Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre reste invisible.
- Les volets sont pleins ou persiennes. Les volets comportant des écharpes en Z, les linteaux-chêne et de manière générale toutes les menuiseries extérieures non peintes sont interdits.

#### *Up 2.4.7 Aspect des toitures*

#### Les matériaux de toiture autorisés sont :

- L'ardoise à 20u/m<sup>2</sup> (la pose en losange des ardoises est interdite).
- La tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m<sup>2</sup>.

Sont tolérés en accompagnement de toiture principale :

- Pour les toitures à pente : le bac acier laqué couleur ardoise, le zinc, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate (aspect ardoisé interdit).
- Pour les toitures-terrasses : les toitures végétalisées, le bitume armé autoprotégé cuivre ou alu bronze, le gravillon de silex, les dallages pierre.

#### *Up 2.4.8 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

#### *Up 2.4.9 Devantures commerciales*

Les percements doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs. Lorsqu'un commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter l'architecture de chacun des bâtiments,

des parties pleines maçonnées doivent être créées entre chaque immeuble (conservation des jambages).

#### *Up 2.4.10 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les éléments des dispositifs de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. Ils sont interdits en façade.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate avec un traitement antireflet, disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

#### *Up 2.4.11 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

### **Up 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins le cas échéant.
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

## **Up 2.6 Clôtures**

---

### *Up 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques est interdit. Tout dispositif occultant de type canisses, film, lames opacifiantes, brise-vues sont proscrits.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

### *Up 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs maçonnés, en moellons apparents, briques ou enduits de couleur beige à ocre léger, bauge avec couvrement en tuiles plates ou chaperon épais peu saillant en pierre, béton clair, briques ou ardoises.
- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.

### *Up 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- Les mêmes qu'à l'alinéa précédent.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

## **Up 2.7 Stationnement**

---

### *Up 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il

appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à

		150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Hôtel	1 place par chambre

	Autres hébergements touristiques	1 place par chambre
Equipements d'intérêts collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

logement de 120 m<sup>2</sup> en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m<sup>2</sup> bureau) – 2 places (ancienne destination logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

#### *Up 2.7.2 Stationnement des deux-roues*

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## **Up – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Up 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Up 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Up 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### **Up 3.2 Desserte par les réseaux**

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

#### *Up 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### *Up 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

#### *Up 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

## Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## *Up 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

## *Up 3.2.5 Électricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

## *Up 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## **Zone Ub**

### **Ub – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Ub 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Ub est une zone à dominante d'habitat, associé à des fonctions d'activités et d'équipements. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Ub 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Ub 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Ub 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Ub 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Ub 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Ub 1.7 Les annexes et extensions**

---

La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

## **Ub – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Ub 2.1 Implantation des constructions**

#### *Ub 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale :

La règle générale est le retrait des constructions de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Les groupes de plus de deux garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

#### *Ub 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### La règle générale est l'implantation des constructions :

- Soit sur la limite séparative pour édifier simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.

- Les constructions doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction vis-à-vis de la limite séparative. Dans tous les cas, le retrait sera d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

### **Ub 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Ub 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Les espaces libres doivent représenter à minima 40% de la superficie du terrain dont 90% seront à minima de pleine terre.

#### *Ub 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de combles) et 10 mètres au faîte. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

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

Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angle droit (pas de forme en V, W, X,

Y et Z) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.

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

Une volumétrie plus complexe pourra exceptionnellement être adoptée en cas d'équipements à caractère public destinés à créer un signal urbain.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîte.

## **Ub 2.3 Volumétrie des constructions**

### *Ub 2.3.1 Forme générale*

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin

d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

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

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

Ils adopteront des matériaux d'aspect similaire et plus globalement les mêmes principes architecturaux que l'immeuble d'origine. La hiérarchie entre le volume d'origine et les ajouts sera clairement marquée. Les extensions, adjonctions et annexes présenteront une hauteur inférieure et des modénatures équivalentes ou plus simples.

Pour les petites annexes de moins de 5m<sup>2</sup> (par exemple abri de jardin), d'autres matériaux pourront être employés, sous réserve d'une intégration discrète et harmonieuse à l'environnement bâti.

Toutefois sont toujours interdits :

- L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (par exemple : plaques de ciment brut, tôle ondulée, plastiques, etc) les parpaings ou les briques creuses non revêtus.

- L'emploi de matériaux et enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc.) En couverture la tôle ondulée, le fibrociment.
- Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir (sauf pour souligner un élément de modénature).

Pour les extensions contemporaines:

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

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

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

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

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

*Ub 2.3.2 Les éléments techniques*

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

*Ub 2.3.3 Forme des toitures*

La règle générale est le toit à deux pentes. Les pentes de toitures doivent avoir une inclinaison compatible avec le matériau de couverture retenu et être :

- Comprise entre 40 et 45° pour les corps de bâtiments principaux.
- Supérieure ou égale à 15° pour les abris et annexes de jardins et annexes d'habitation.

Les toitures monopentes, de pente supérieure à 25° sont autorisées sur les extensions et annexes non visibles depuis l'espace public.

Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont acceptées à condition d'être justifiées par leur apport dans un projet architectural contemporain significatif (végétalisation, performance énergétique du bâtiment, récupération d'eaux pluviales ...).

De manière générale, les formes des toitures devront tenir compte des caractères dominants dans le bâti environnant, celles-ci devront s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

Toiture monopente et plus de 25° sont autorisées quand elles sont non visibles depuis la rue et accolés à un volume disposant de deux pans de toiture à plus de 45°.

#### *Ub 2.3.4 Ouvertures et complications de toiture*

L'éclairement des combles peut être assuré dans le cas de toiture classique à deux pentes par des ouvrages en lucarnes et des châssis de toit, mais il est préférable d'envisager l'ouverture d'une fenêtre dans le mur pignon.

La disposition des lucarnes doit être composée avec les autres ouvertures des étages inférieurs.

L'éclairement des combles peut être assuré par des verrières contenues dans le plan des versants type « châssis de toit ».

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

---

## **Ub 2.4 Aspect des constructions**

### *Ub 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir ne sont pas autorisés. Le blanc peut seulement être utilisé pour souligner un élément de modénature (baies...).

Pour les nouvelles constructions :

Elles seront des type « traditionnel/imitation », ou « contemporain ».

Pour celles présentant une architecture traditionnelle ou d'imitation : elles s'inspireront (dans leur volumétrie, leur percement, et leurs matériaux) des typologies architecturales harcourtoises, se référer aux différentes catégories énumérées entre les points UP ; 2.4.2 et UP 2.4.5 inclus.

Elles devront s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti environnant. En particulier, ces nouvelles constructions devront rester discrètes et ne pas perturber la perception des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement à proximité (zone Up).

Pour celles présentant une architecture contemporaine :

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

Il ne devra pas être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ; toute conception banale ou standardisée est proscrite. Au contraire le dessin contemporain sera réalisé

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

avec une grande rigueur de conception, par réinterprétation des typologie architecturale harcourtoise, se référer aux différentes catégories énumérées entre les points UP ; 2.2 et UP 2.5 inclus.

L'usage de matériaux contemporains (béton brut ou coloré, bardage en bois ou en matériaux de synthèse, panneaux vitrés non réfléchissants, cassettes et panneaux en métal, etc.) et/ou biosourcés/ géosourcés est autorisé à condition qu'ils respectent l'harmonie de l'ensemble des constructions voisines.

*Ub 2.4.2 Façades*

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres.

De plus :

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

Pour les nouvelles constructions :

Le traitement uniforme des façades de constructions de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet, ou bardage bois intégral). Il sera possible de jouer sur la bichromie, ou d'associer des chainages en briques à une façade enduite afin de la diversifier...

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

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

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

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

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clins ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou peint (sauf blanc pur, gris et noir) et ne doit pas constituer l'entièreté des façades.

*Ub 2.4.3 Façades à pans de bois / façades bois*

Les immeubles à colombage seront conservés dans la vérité de leur matériaux mis en œuvre (en se référant aux dispositions d'origine : si celles-ci ne sont pas connues, procéder à l'analyse des parements : qualité de l'ordonnancement des bois, saillie par rapport au nu des maçonneries et importance des moulurations).

Les pans de bois destinés dès l'origine à rester apparent devront le rester et faire l'objet d'un entretien régulier (application d'huile de lin ou peinture et en cas de besoin d'insecticide ou et/ou de fongicide).

Les pans de bois destinés à l'origine à rester apparent mais masqués devront être révélés pour restituer la qualité originelle de la façade, en prenant soin de les protéger (application d'huile de lin ou d'une peinture, et en cas de besoin d'insecticide et/ou de fongicide). En particulier, les éventuels enduits hydrofuge (ciment, etc.) devront impérativement être piqués pour éviter une dégradation de la structure (désordres hydriques).

En conséquence, l'isolation thermique par l'extérieur des maisons à colombages est interdite.

Les entrecolombages seront remplis dans le respect des dispositions d'origines :

- Soit en enduit de chaux naturelle (ou plâtre chaux-naturelle) lissé dans la gamme des ocres ou des beiges.
- Soit en tuileaux.

Exceptionnellement, la pose d'un revêtement pourra être envisagée afin de protéger un pignon ou une façade en mauvais état de conservation.

On utilisera alors un essentage en ardoise naturelle (>20 éléments minimum au m<sup>2</sup>), un essentage de bardes en chêne, un bardage en bois naturel (posé à l'horizontal par recouvrement) ou un enduit de chaux naturelle lissé dans la gamme des ocres ou des beiges. Tout autre type de revêtement (matériaux composites ou plastiques, etc.) est rigoureusement interdit.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

#### *Ub 2.4.34 Façades de pierre ou de brique*

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

- Enduits avec modénature en brique
- Briques avec modénature en pierre ou en plâtre
- Briques rouges avec modénatures en briques jaunes ou vernissées.
- Enduit avec modénatures en enduit (deux couleurs)

Elles ne doivent être ni recouvertes, ni peinte, et dans le cas des briques, elles ne doivent pas être karcherisée/imperméabilisée.

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

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

#### *Ub 2.4.5 Façades avec matériaux anciens*

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtarde.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc.

#### *Ub 2.4.6 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

#### *Ub 2.4.7 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur. Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorptifs).

#### *Ub 2.4.8 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

## **Ub 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

---

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

## **Ub 2.6 Clôtures**

---

### **Ub 2.6.1 Généralités**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

### **Ub 2.6.2 Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### **Ub 2.6.3 Clôtures sur limite séparative**

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).
- Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU.

- La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (15x15 cm)
- Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

## **Ub 2.7 Stationnement**

---

### *Ub 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà

		des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hôtel	1 place par chambre
	Autres hébergements	1 place par chambre
Equipements d'intérêts collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

	Bureau	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
--	--------	--

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m<sup>2</sup> en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m<sup>2</sup> bureau) - 2 places (ancienne destination logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

#### *Ub 2.7.2 Stationnement des deux-roues*

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## Ub – Partie 3 Equipements et réseaux

### **Ub 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### *Ub 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Ub 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

## **Ub 3.2 Desserte par les réseaux**

### *Ub 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

### *Ub 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Ub 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *Ub 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *Ub 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

#### *Ub 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## **Zone Uc**

### **Uc – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Uc 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Uc est une zone de friche liée à l'ancienne maison de retraite. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uc		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Uc 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Uc 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Uc 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Uc 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Uc 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Uc 1.7 Les annexes et extensions**

---

Non réglementé.

## **Uc – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Uc 2.1 Implantation des constructions**

#### *Uc 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

Non réglementé.

#### *Uc 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

### **Uc 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Uc 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

#### *Uc 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres au faîte. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

### **Uc 2.3 Volumétrie des constructions**

#### *Uc 2.3.1 Forme générale*

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

#### *Uc 2.3.2 Les éléments techniques*

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et

lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

#### *Uc 2.3.3 Forme des toitures*

Non réglementé.

#### *Uc 2.3.4 Ouvertures et complications de toiture*

L'éclairage des combles peut être assuré dans le cas de toiture classique à deux pentes par des ouvrages en lucarnes et des châssis de toit, mais il est préférable d'envisager l'ouverture d'une fenêtre dans le mur pignon.

La disposition des lucarnes doit être composée avec les autres ouvertures des étages inférieurs.

L'éclairage des combles peut être assuré par des verrières contenues dans le plan des versants type « châssis de toit ».

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

### **Uc 2.4 Aspect des constructions**

---

#### *Uc 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### *Uc 2.4.2 Façades*

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales

aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres.

De plus :

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

#### *Uc 2.4.3 Façades avec matériaux anciens*

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtarde.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur

utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc.

#### *Uc 2.4.4 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profils de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

#### *Uc 2.4.5 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur. Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorptifs).

#### *Uc 2.4.6 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

### **Uc 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

---

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

### **Uc 2.6 Clôtures**

---

#### *Uc 2.6.1 Généralités*

Non réglementé.

## **Uc 2.7 Stationnement**

### *Uc 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>

		de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hôtel	1 place par chambre

	Autres hébergements	1 place par chambre
Equipements d'intérêts collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m<sup>2</sup> en bureau, il ne sera nécessaire que de PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m<sup>2</sup> bureau) – 2 places (ancienne destination logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 500 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

#### *Uc 2.7.2 Stationnement des deux-roues*

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## **Uc – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Uc 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Uc 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Uc 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### **Uc 3.2 Desserte par les réseaux**

#### *Uc 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### *Uc 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Uc 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *Uc 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

### *Uc 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

### *Uc 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## **Zone Ud**

### **Ud – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Ud 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Ud est une zone de friche liée à l'ancienne blanchisserie. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ud		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Ud 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Ud 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Ud 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Ud 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Ud 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Ud 1.7 Les annexes et extensions**

---

Non réglementé.

## **Ud – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Ud 2.1 Implantation des constructions**

#### *Ud 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale:

La règle générale est le retrait des constructions de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Les groupes de plus de deux garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

#### *Ud 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### La règle générale est l'implantation des constructions:

- Soit sur la limite séparative pour édifier simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Les constructions doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la

PLU d'Harcourt

Règlement écrit

construction vis-à-vis de la limite séparative. Dans tous les cas, le retrait sera d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

### **Ud 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Ud 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

#### *Ud 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

### **Ud 2.3 Volumétrie des constructions**

#### *Ud 2.3.1 Forme générale*

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

#### *Ud 2.3.2 Les éléments techniques*

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

#### *Ud 2.3.3 Forme des toitures*

Non réglementé.

#### *Ud 2.3.4 Ouvertures et complications de toiture*

L'éclairage des combles peut être assuré dans le cas de toiture classique à deux pentes par des ouvrages en lucarnes et des châssis de toit, mais il est préférable d'envisager l'ouverture d'une fenêtre dans le mur pignon.

La disposition des lucarnes doit être composée avec les autres ouvertures des étages inférieurs.

L'éclairage des combles peut être assuré par des verrières contenues dans le plan des versants type « châssis de toit ».

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

---

### **Ud 2.4 Aspect des constructions**

#### *Ud 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### *Ud 2.4.2 Façades*

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres.

#### De plus :

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

#### *Ud 2.4.3 Façades avec matériaux anciens*

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.

- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtarde.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc.

#### *Ud 2.4.4 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profils de toitures et de mur correspondant.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

#### *Ud 2.4.5 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur. Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorptifs).

#### *Ud 2.4.6 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

---

### **Ud 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

## **Ud 2.6 Clôtures**

---

### *Ud 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

### *Ud 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### *Ud 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

## **Ud 2.7 Stationnement**

---

### *Ud 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher

	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hôtel	1 place par chambre
	Autres hébergements	1 place par chambre
	Equipements d'intérêts collectif	Locaux et bureaux accueillant du
		1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup>

et services publics	public des administrations publiques et assimilés	de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m<sup>2</sup> en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m<sup>2</sup> bureau) – 2 places (ancienne destination logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

#### *Ud 2.7.2 Stationnement des deux-roues*

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## **Ud – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Ud 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Ud 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Ud 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### **Ud 3.2 Desserte par les réseaux**

#### *Ud 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### *Ud 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Ud 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *Ud 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

### *Ud 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

### *Ud 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## **Zone Ue**

### **Ue – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Ue 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Ue est une zone dédiée aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édition d'annexes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ue		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Ue 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Ue 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Ue 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Ue 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Ue 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Ue 1.7 Les annexes et extensions**

---

Non réglementé.

## **Ue – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Ue 2.1 Implantation des constructions**

#### *Ue 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

Non réglementé.

#### *Ue 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

### **Ue 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Ue 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

#### *Ue 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîte. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

### **Ue 2.3 Volumétrie des constructions**

#### *Ue 2.3.1 Forme générale*

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

#### *Ue 2.3.2 Les éléments techniques*

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

## **Ue 2.4 Aspect des constructions**

---

### *Ue 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

### *Ue 2.4.2 Façades*

Les matériaux des façades autorisés sont :

- Le bardage métallique.
- L'aluminium.
- Le zinc
- Le béton architectonique.
- Le verre et les matériaux verriers.
- Le bois et les matériaux contemporains (type panneaux composites)

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant est proscrit, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

#### *Ue 2.4.3 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur. Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorptifs).

#### *Ue 2.4.4 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

### **Ue 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

---

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

### **Ue 2.6 Clôtures**

---

#### *Ue 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

*Ue 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

*Ue 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

**Ue 2.7 Stationnement**

---

*Ue 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

Non réglementé.

*Ue 2.7.2 Stationnement des deux-roues*

Non réglementé.

## **Ue – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Ue 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Ue 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Ue 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### **Ue 3.2 Desserte par les réseaux**

#### *Ue 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### *Ue 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

#### *Ue 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *Ue 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *Ue 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

#### *Ue 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## **Zone Ut**

### **Ut – Partie 1: Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

#### **Ut1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Ut est destinée à accueillir des bâtiments en lien avec le développement touristique sur le domaine du château d'Harcourt et notamment des bâtiments liés au fonctionnement technique du domaine. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édition d'annexes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ut		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## **Ut 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Ut 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Ut 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Ut 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Ut 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Ut 1.7 Les annexes et extensions**

---

Non réglementé.

## **Ut – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Ut 2.1 Implantation des constructions**

#### *Ut 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale:

La règle générale est le retrait des constructions de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

#### *Ut 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

### **Ut 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Ut 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Les espaces libres doivent représenter à minima 40% de la superficie du terrain dont 90% seront à minima de pleine terre.

#### *Ut 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+C (un seul niveau de combles) et 12 mètres au faîte. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 12 mètres au faîte.

### **Ut 2.3 Volumétrie des constructions**

#### *Ut 2.3.1 Forme générale*

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

#### *Ut 2.3.2 Les éléments techniques*

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

#### *Ut 2.3.3 Forme des toitures*

La règle générale est le toit à deux pentes. Les pentes de toitures doivent avoir une inclinaison compatible avec le matériau de couverture retenu et être :

- Comprise entre 40 et 45° pour les corps de bâtiments principaux.
- Supérieure ou égale à 15° pour les abris et annexes de jardins et annexes d'habitation.

Les toitures monopentes, de pente supérieure à 25° sont autorisées sur les extensions et annexes non visibles depuis l'espace public.

Les formes de toitures contemporaines sont acceptées. Les toitures-terrasses et toitures assimilées sont acceptées à condition d'être justifiées par leur apport dans un projet architectural contemporain significatif (végétalisation, performance énergétique du bâtiment, récupération d'eaux pluviales ...).

#### *Ut 2.3.4 Ouvertures et complications de toiture*

L'éclairage des combles peut être assuré dans le cas de toiture classique à deux pentes par des ouvrages en lucarnes et des châssis de toit, mais il est préférable d'envisager l'ouverture d'une fenêtre dans le mur pignon.

La disposition des lucarnes doit être composée avec les autres ouvertures des étages inférieurs.

L'éclairage des combles peut être assuré par des verrières contenues dans le plan des versants type « châssis de toit ».

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

## **Ut 2.4 Aspect des constructions**

---

### *Ut 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'isolation par l'extérieur est interdite.

### *Ut 2.4.2 Façades*

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres.

De plus:

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la

restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

#### *Ut 2.4.3 Façades avec matériaux anciens*

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtarde.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc.

#### *Ut 2.4.4 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

#### *Ut 2.4.5 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur. Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorptifs).

#### *Ut 2.4.6 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

#### **Ut 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

#### **Ut 2.6 Clôtures**

##### *Ut 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

##### *Ut 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

##### *Ut 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.

- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).
- Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (15x15 cm)
- Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

## **Ut 2.7 Stationnement**

### *Ut 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

## **Ut – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Ut 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Ut 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Ut 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

## **Ut 3.2 Desserte par les réseaux**

### *Ut 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

### *Ut 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Ut 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *Ut 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *Ut 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

#### *Ut 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## **Zone Uz**

### **Uz – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Uz 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Uz est une zone accueillant actuellement un silo. La zone Uz contient un sous-secteur Uza dédié aux activités artisanales. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Zone Uza		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Uz et Uza 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Uz et Uza 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Uz et Uza 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Uz et Uza 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Uz et Uza 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Uz et Uza 1.7 Les annexes et extensions**

---

Non réglementé.

## **Uz et Uza – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Uz et Uza 2.1 Implantation des constructions**

#### *Uz et Uza 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale :

La règle générale est le retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

#### *Uz et Uza 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La règle générale est l'implantation des constructions :

- Soit sur la limite séparative en limite de zone agricole (A) ou naturelle (N), si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie.
- Soit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction vis-à-vis de la limite

séparative. Dans tous les cas, le retrait sera d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

### **Uz et Uza 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Uz et Uza 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter à minima 30% de la superficie du terrain.

#### *Uz 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

#### *Uza 2.2.2 Hauteur*

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

### **Uz et Uza 2.3 Volumétrie des constructions**

#### *Uz et Uza 2.3.1 Forme générale*

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur

aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les constructions, annexes et extensions doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse. L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

#### *Uz et Uza 2.3.2 Les éléments techniques*

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

### **Uz et Uza 2.4 Aspect des constructions**

---

#### *Uz et Uza 2.4.1 Aspect général*

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

#### *Uz et Uza 2.4.2 Façades*

La polychromie sera limitée à deux teintes au maximum (dégradé accepté) ; seuls les éléments de l'animation architecturale pouvant introduire une troisième couleur.

Toutefois, certains éléments stratégiques des constructions tels que les éléments servant de repères et d'identification des sociétés pourront être proposés selon les gammes de couleurs propres à la communication de l'entreprise, à condition de concerner un nombre d'éléments et de surfaces très limité.

### **Uz et Uza 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

D'une manière générale :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

En limite des zones Uz et Uza (avec une zone d'habitat ou le plateau agricole), il est demandé un renforcement de la protection végétale (à minima sur une bande de 3 m au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage d'essences à feuilles caduques et d'un tiers de persistants.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives d'essences locales et des arbres pour constituer un écran visuel.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

## **Uz et Uza 2.6 Clôtures**

---

### *Uz et Uza 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

#### Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

### *Uz et Uza 2.6.2 Clôtures sur rue*

#### Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### *Uz et Uza 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

#### Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.

- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

## **Uz et Uza 2.7 Stationnement**

---

### *Uz et Uza 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

## **Uz et Uza – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Uz et Uza 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### *Uz et Uza 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Uz et Uza 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### **Uz et Uza 3.2 Desserte par les réseaux**

---

### *Uz et Uza 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

### *Uz et Uza 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Uz et Uza 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *Uz et Uza 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *Uz et Uza 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

#### *Uz et Uza 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.



# **Les zones A**

## Zone A

### A – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### A 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone A strict est une zone protégée, où seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve :
  - De justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ;
  - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex. : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination vers des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.) ou vers le logement sont autorisés ;
- Les extensions de moins de 20% et les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher des habitations existantes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

En particulier :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol liés

aux travaux hydrauliques de régulation des  
ruissellements d'eaux pluviales.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **A 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **A 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **A 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **A 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **A 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **A 1.7 Les annexes et extensions**

---

Non réglementé pour les bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments non agricoles :

Les extensions sont limitées à 20% de surface de plancher à partir du moment où elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.

La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et

équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

## **A – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **A 2.1 Implantation des constructions**

#### *A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale :

La règle générale est le retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Le retrait est de minimum 100 mètres par rapport à l'A28 (hors bâtiments techniques liés à la gestion de l'infrastructure autoroutière).

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### *A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.

##### Une implantation en limite séparative est tolérée pour les constructions autorisées dans les cas suivants :

- Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative.
- Soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Soit la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîte et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10m.

### *A 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à destination de logement devront observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

## **A 2.2 Gabarit des constructions**

---

### *A 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé

### *A 2.2.2 Hauteur*

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Pour les bâtiments non agricoles, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de combles) et 10 mètres au faîte. La hauteur des extensions

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîte.

## **A 2.3 Volumétrie des constructions**

---

### *A 2.3.1 Forme générale*

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

## **A 2.4 Aspect des constructions**

---

### *A 2.4.1 Aspect général*

Matériaux et couleurs :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) ou pastiche (chaumière, chalet...) est interdite.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou

d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique...) ainsi que celle en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

#### *A 2.4.2 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels de la zone.

#### *A 2.4.3 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

---

### **A 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existantes devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords des constructions implantées à l'écart de l'aire d'exploitation) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

Lorsque des bâtiments agricoles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont proches des zones Ub et Ah, il est demandé un renforcement de la protection végétale : (à minima sur une bande de 3 mètres au moins comptés

depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

## A 2.6 Clôtures

---

### A 2.6.1 Généralités

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

### A 2.6.2 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- 

### A 2.6.3 Clôtures sur limite séparative

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).
- Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (15x15 cm)
- Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

## A 2.7 Stationnement

---

### A 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

## A – Partie 3 Equipements et réseaux

### A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### A 3.1.1 Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### A 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

### A 3.2 Desserte par les réseaux

#### A 3.2.1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

### *A 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *A 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.

- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *A 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *A 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

## Zone Ah

### A – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### Ah 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone Ah est une zone actuellement résidentielle dans un espace à dominante agricole. Cette zone est densifiable pour l'habitat mais non constructible pour le milieu agricole.

Certaines limitations existent ;

- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2<sup>e</sup> de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination vers des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.) ou vers le logement sont autorisés ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

En particulier :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux hydrauliques de régulation des ruissellements d'eaux pluviales.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ah		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Ah 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Ah 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Ah 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Ah 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Ah 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Ah 1.7 Les annexes et extensions**

---

Les extensions sont limitées à 20% de surface de plancher à partir du moment où elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.

La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

## **Ah – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Ah 2.1 Implantation des constructions**

#### *Ah 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale :

La règle générale est le retrait des constructions de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Les groupes de plus de deux garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

#### *Ah 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### La règle générale est l'implantation des constructions :

- Soit sur la limite séparative pour édifier simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Les constructions doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la

PLU d'Harcourt

Règlement écrit

construction vis-à-vis de la limite séparative. Dans tous les cas, le retrait sera d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

#### *Ah 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à destination de logement devront observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

### **Ah 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Ah 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Les espaces libres doivent représenter à minima 60% de la superficie du terrain dont 90% seront à minima de pleine terre.

### Ah 2.2.2 Hauteur

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de combles) et 10 mètres au faîte. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîte.

## Ah 2.3 Volumétrie des constructions

---

### Ah 2.3.1 Forme générale

*En plus des dispositions du A 2.3.1, en zone Ah, la conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.*

### Ah 2.3.2 Les éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite

insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

### Ah 2.3.3 Forme des toitures

La règle générale est le toit à deux pentes. Les pentes de toitures doivent avoir une inclinaison compatible avec le matériau de couverture retenu et être :

- Comprise entre 40 et 45° pour les corps de bâtiments principaux.
- Supérieure ou égale à 15° pour les abris et annexes de jardins et annexes d'habitation.

Les toitures monopentes, de pente supérieure à 25° sont autorisées sur les extensions et annexes non visibles depuis l'espace public.

Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont acceptées à condition d'être justifiées par leur apport dans un projet architectural contemporain significatif (végétalisation, performance énergétique du bâtiment, récupération d'eaux pluviales ...).

#### *Ah 2.3.4 Ouvertures et complications de toiture*

L'éclairement des combles peut être assuré dans le cas de toiture classique à deux pentes par des ouvrages en lucarnes et des châssis de toit, mais il est préférable d'envisager l'ouverture d'une fenêtre dans le mur pignon.

La disposition des lucarnes doit être composée avec les autres ouvertures des étages inférieurs.

L'éclairement des combles peut être assuré par des verrières contenues dans le plan des versants type « châssis de toit ».

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

### **Ah 2.4 Aspect des constructions**

---

#### *Ah 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### *Ah 2.4.2 Façades*

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec noeuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres.

#### De plus :

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

#### *Ah 2.4.3 Façades avec matériaux anciens*

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtarde.

- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc.

#### *Ah 2.4.4 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

#### *Ah 2.4.5 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels de la zone.

#### *Ah 2.4.6 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

### **Ah 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).

- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

### **Ah 2.6 Clôtures**

#### *Ah 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

#### *Ah 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### Ah 2.6.3 Clôtures sur limite séparative

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).
- Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (15x15 cm)
- Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

### Ah 2.7 Stationnement

#### Ah 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>

		de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
Restauration		Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher  1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel		1 place par chambre

	Autres hébergements	1 place par chambre
Equipements d'intérêts collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m<sup>2</sup> en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m<sup>2</sup> bureau) - 2 places (ancienne destination logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies

publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

#### *Ah 2.7.2 Stationnement des deux-roues*

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## **Ah – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Ah 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Ah 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Ah 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

## Ah 3.2 Desserte par les réseaux

### Ah 3.2.1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

### Ah 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### Ah 3.2.3 Assainissement pluvial

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *Ah 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *Ah 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

#### *Ah 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## **Zone Ap**

### **Ap – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Ap 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Ap est un secteur agricole à forte valeur paysagère, où **aucune construction nouvelle n'est autorisée**. L'aménagement d'espaces de stationnement **éphémères** est possible sous réserve d'une intégration paysagère de qualité et en limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

La réalisation d'aménagements de voiries en lien avec le domaine d'Harcourt est autorisée.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Ap 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

La zone Ap est inconstructible.

## **Ap 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Ap 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Ap 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Ap 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Ap 1.7 Les annexes et extensions**

---

Les annexes et extensions sont interdites.

## **Ap – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Ap 2.1 Implantation des constructions**

#### *Ap 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

Non réglementé.

#### *Ap 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

#### *Ap 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Non réglementé.

## **Ap 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Ap 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé

#### *Ap 2.2.2 Hauteur*

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

### **Ap 2.3 Volumétrie des constructions**

Non réglementé.

### **Ap 2.4 Aspect des constructions**

Non réglementé.

### **Ap 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Non réglementé.

### **Ap 2.6 Clôtures**

- Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (15x15 cm)
- Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

## **Ap 2.7 Stationnement**

---

Non réglementé.

## **Ap – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Ap 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Non réglementé.

### **Ap 3.2 Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé.



# **Les zones N**

## Zone N

### N – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### N 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone N est une zone protégée, où seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les abris pour animaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

En particulier :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.

- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux hydrauliques de régulation des ruissellements d'eaux pluviales.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **N 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **N 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **N 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **N 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **N 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **N 1.7 Les annexes et extensions**

---

Les extensions sont limitées à 20% de surface de plancher à partir du moment où elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole.

La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

## **N – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **N 2.1 Implantation des constructions**

#### *N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale :

La règle générale est le retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Le retrait est de minimum 100 mètres par rapport à l'A28 (hors bâtiments techniques liés à la gestion de l'infrastructure autoroutière).

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### *N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

#### *N 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à destination de logement devront observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

### **N 2.2 Gabarit des constructions**

#### *N 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

### *N 2.2.2 Hauteur*

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

## **N 2.3 Volumétrie des constructions**

---

### *N 2.3.1 Forme générale*

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau.

Des transitions douces doivent être prévues par des décrochements progressifs de volumes.

Les façades doivent faire apparaître clairement trois composantes de base : le socle (ou soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

Dans la composition des façades, les proportions pleins / vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat (altitude des ouvertures, continuités des bandeaux de façade...).

### *N 2.3.2 Forme des toitures*

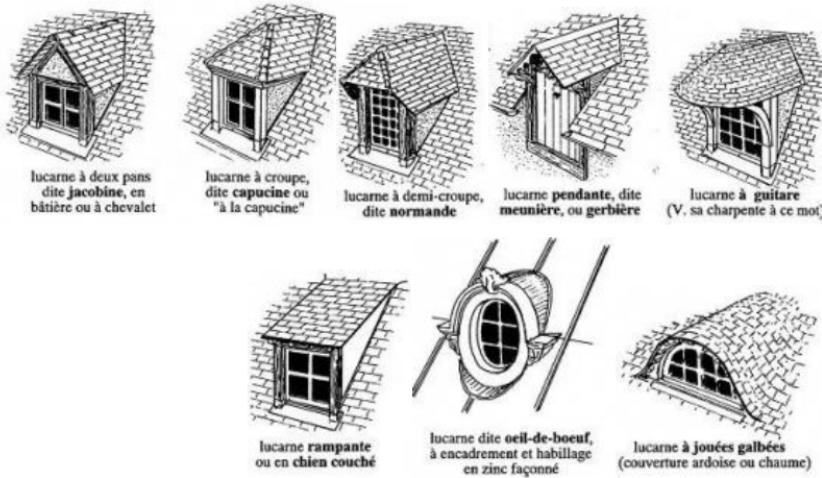
La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure (au moins 15°) est tolérée pour les constructions accolées au bâti existant.

Les toitures seront à deux pentes (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle). Une couverture monopente est autorisée sur les annexes et garages ou en partie basse de constructions et notamment pour les extensions (pente mini : 15°).

Les toitures à la Mansart sont également autorisées (avec une pente de brisis, correspondant à la partie inférieure du toit, entre 60° et 80° ; et une pente de terrasson, correspondant à la partie supérieure du toit, entre 20° et 45°.).

### *N 2.3.3 Ouvertures et complications de toiture*

Les lucarnes doivent respecter les typologies classiques : lucarne à deux pans (dite jacobine), lucarne à croupe (dite capucine) ou demi-croupe (dite normande), lucarne pendante (dite meunière ou gerbière), lucarne à guitare, lucarne rampante (dite en chien couché), lucarne dite œil-de-bœuf ou lucarne à joues galbées (dite chapeau de gendarme).



La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

Les châssis de toit sont de dimensions proportionnées à la surface des toitures (leur nombre sera limité à un châssis pour 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pour les façades sur rue) et ajustées à l'ordonnancement des percements. Ils seront plus hauts que longs. Ils seront intégrés au pan de toiture (pose encastrée) s'ils sont visibles de l'espace public.

## N 2.4 Aspect des constructions

### N 2.4.1 Aspect général

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone du centre historique doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

### N 2.4.2 Façades à pan de bois / façades bois

Les ossatures à pan de bois sont :

- Soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes (tons brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-

gris...) avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) et recouvert pour l'entrecolombage d'un enduit à la chaux.

- Soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin (horizontal) excepté pour les façades sur rue (sauf si déjà existant).

Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clins ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou peint (sauf gris et noir) et ne doit pas constituer l'entièreté des façades.

#### *N 2.4.3 Façades de pierre ou de brique*

##### Le choix du matériau :

- Appareillage de pierres locales ou de briques rouges de pays non flammées.
- Le choix est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves.
- A noter que la brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire.

Les maçonneries de pierre ou de brique destinées à rester apparentes ne pourront pas être enduites ou masquées si elles sont en bon état de conservation.

#### *N 2.4.4 Façades enduites*

La gamme des couleurs autorisée pour les enduits correspond aux tonalités traditionnelles : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé).

L'emploi de tons blancs, proches du blanc, gris ou noirs est interdit (mais le gris clair est autorisé).

La finition sera lissée ou grattée.

##### Pour la restauration des bâtiments anciens, on utilisera :

- Des enduits à base de plâtre et sable pour les bâtiments du XIXème siècle.
- Des enduits à base de chaux et sable pour les autres bâtiments.

#### *N 2.4.5 Eléments d'ornementation*

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, souches de cheminées, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors, appareillages de briques ou de pierres) doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

## *N 2.4.6 Ouvertures en façade / menuiseries*

### Cas des réhabilitations / restaurations :

- Les persiennes et menuiseries d'origine sont conservées ou remplacées en respectant leurs caractéristiques anciennes.
- Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre soit invisible ou dissimulé derrière un élément d'architecture (par exemple, un lambrequin).

### Cas des constructions neuves à destination de logements :

- Les percements des constructions nouvelles seront plus hauts que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, sauf dans le cas d'architecture contemporaine.
- Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre reste invisible.
- Les volets sont pleins ou persiennés. Les volets comportant des écharpes en Z, les linteaux-chêne et de manière générale toutes les menuiseries extérieures non peintes sont interdits.

## *N 2.4.7 Aspect des toitures*

### Les matériaux de toiture autorisés sont :

- L'ardoise à 20u/m<sup>2</sup> (la pose en losange des ardoises est interdite).

- La tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m<sup>2</sup>.

### Sont tolérés en accompagnement de toiture principale :

- Pour les toitures à pente : le bac acier laqué couleur ardoise, le zinc, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate (aspect ardoisé interdit).
- Pour les toitures-terrasses : les toitures végétalisées, le bitume armé autoprotégé cuivre ou alu bronze, le gravillon de silex, les dallages pierre.

## *N 2.4.8 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

## *N 2.4.9 Devantures commerciales*

Les percements doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs. Lorsqu'un commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées doivent être créées entre chaque immeuble (conservation des jambages).

#### *N 2.4.10 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les éléments des dispositifs de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. Ils sont interdits en façade.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate avec un traitement antireflet, disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

#### *N 2.4.11 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

### **N 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existantes devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au

ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

### **N 2.6 Clôtures**

#### *N 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

#### Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

#### *N 2.6.2 Clôtures sur rue*

#### Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### *N 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).
- Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (15x15 cm).
- Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

## **N 2.7 Stationnement**

---

### *N 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

## N – Partie 3 Equipements et réseaux

### N 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### N 3.1.1 Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### N 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### N 3.2 Desserte par les réseaux

#### N 3.2.1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### N 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *N 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *N 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

### *N 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

## **Zone Nj**

### **Nj – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Nj 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Nj est une zone où seules les activités liées aux espaces de jardins sont autorisées. Par conséquence, seules les annexes de jardins sont autorisées.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nj		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Nj 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Nj 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Nj 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Nj 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Nj 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Nj 1.7 Les annexes et extensions**

---

Les extensions sont interdites.

La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

## **Nj – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Nj 2.1 Implantation des constructions**

#### *Nj 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

Non réglementé.

#### *Nj 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

#### *Nj 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à destination de logement devront observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

### **Nj 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Nj 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Voir la réglementation « Nj 1.7 Les annexes et extensions »

#### *Nj 2.2.2 Hauteur*

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres à l'égout du toit.

### **Nj 2.3 Volumétrie des constructions**

#### *Nj 2.3.1 Forme générale*

Non réglementé.

#### *Nj 2.3.2 Forme des toitures*

Non réglementé.

#### *Nj 2.3.3 Ouvertures et complications de toiture*

Non réglementé.

## **Nj 2.4 Aspect des constructions**

---

### *Nj 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *Nj 2.4.2 Façades à pan de bois / façades bois*

Les ossatures à pan de bois sont :

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

Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clins ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

peint (sauf gris et noir) et ne doit pas constituer l'entièreté des façades.

### *Nj 2.4.3 Façades de pierre ou de brique*

Le choix du matériau :

- Appareillage de pierres locales ou de briques rouges de pays non flammées.
- Le choix est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves.
- A noter que la brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire.

Les maçonneries de pierre ou de brique destinées à rester apparentes ne pourront pas être enduites ou masquées si elles sont en bon état de conservation.

### *Nj 2.4.4 Façades enduites*

La gamme des couleurs autorisée pour les enduits correspond aux tonalités traditionnelles : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé).

L'emploi de tons blancs, proches du blanc, gris ou noirs est interdit (mais le gris clair est autorisé).

La finition sera lissée ou grattée.

#### *Nj 2.4.5 Eléments d'ornementation*

Non réglementé.

#### *Nj 2.4.6 Ouvertures en façade / menuiseries*

Non réglementé.

#### *Nj 2.4.7 Aspect des toitures*

Non réglementé.

#### *Nj 2.4.8 Vérandas et verrières*

Non réglementé.

#### *Nj 2.4.9 Devantures commerciales*

Non réglementé.

#### *Nj 2.4.10 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les éléments des dispositifs de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. Ils sont interdits en façade.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate avec un traitement antireflet, disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

#### *Nj 2.4.11 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

### **Nj 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existantes devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

## **Nj 2.6 Clôtures**

---

### *Nj 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

### *Nj 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### *Nj 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.

- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

## **Nj 2.7 Stationnement**

---

### *Nj 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

Non réglementé.

## **Nj – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Nj 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### *Nj 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Non réglementé.

#### *Nj 3.1.2 Voirie*

Non réglementé.

### **Nj 3.2 Desserte par les réseaux**

---

#### *Nj 3.2.1 Eau potable*

Non réglementé.

#### *Nj 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Non réglementé.

#### *Nj 3.2.3 Assainissement pluvial*

Non réglementé.

#### *Nj 3.2.4 Collecte des déchets*

Non réglementé.

#### *Nj 3.2.5 Electricité et téléphone*

Non réglementé.

## **Zone Np**

### **Np – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **Np 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone Np correspond à des sites de qualités notamment avec la présence de bâtiments de qualité mais aussi de parcs et jardins remarquables.

En zone Np, les annexes sont autorisées mais pas les extensions.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Np 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Np 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Np 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Np 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Np 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Np 1.7 Les annexes et extensions**

---

Les extensions sont interdites.

La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

## **Np – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Np 2.1 Implantation des constructions**

#### *Np 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale :

La règle générale est le retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Le retrait est de minimum 100 mètres par rapport à l'A28 (hors bâtiments techniques liés à la gestion de l'infrastructure autoroutière).

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### *Np 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

#### *Np 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à destination de logement devront observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

### **Np 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Np 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

### *Np 2.2.2 Hauteur*

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres à l'égout du toit.

Les extensions ne sont pas autorisées.

## **Np 2.3 Volumétrie des constructions**

---

### *Np 2.3.1 Forme générale*

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau.

Des transitions douces doivent être prévues par des décrochements progressifs de volumes.

Les façades doivent faire apparaître clairement trois composantes de base : le socle (ou soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

Dans la composition des façades, les proportions pleins / vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat (altitude des ouvertures, continuités des bandeaux de façade...).

### *Np 2.3.2 Forme des toitures*

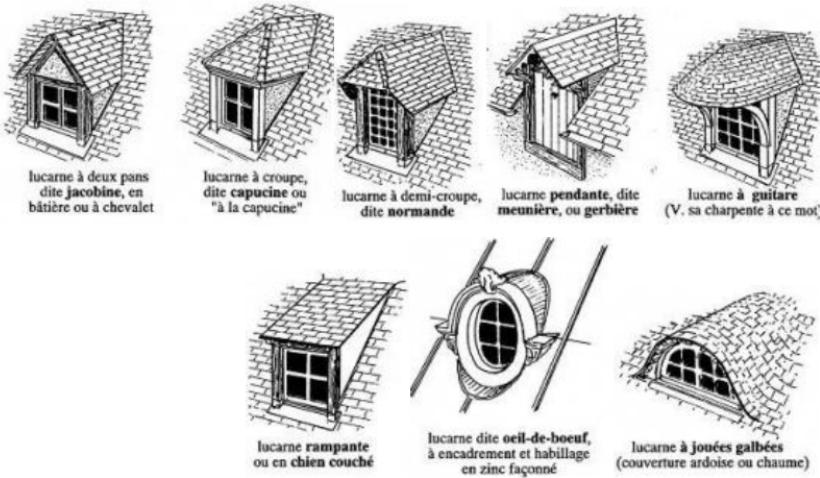
La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure (au moins 15°) est tolérée pour les constructions accolées au bâti existant.

Les toitures seront à deux pentes (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle). Une couverture monopente est autorisée sur les annexes et garages ou en partie basse de constructions et notamment pour les extensions (pente mini :15°).

Les toitures à la Mansart sont également autorisées (avec une pente de brisis, correspondant à la partie inférieure du toit, entre 60° et 80° ; et une pente de terrasson, correspondant à la partie supérieure du toit, entre 20° et 45°.).

### *Np 2.3.3 Ouvertures et complications de toiture*

Les lucarnes doivent respecter les typologies classiques : lucarne à deux pans (dite jacobine), lucarne à croupe (dite capucine) ou demi-croupe (dite normande), lucarne pendante (dite meunière ou gerbière), lucarne à guitare, lucarne rampante (dite en chien couché), lucarne dite œil-de-bœuf ou lucarne à joues galbées (dite chapeau de gendarme).



La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

Les châssis de toit sont de dimensions proportionnées à la surface des toitures (leur nombre sera limité à un châssis pour 30 m<sup>2</sup> de surface de toiture pour les façades sur rue) et ajustées à l'ordonnancement des percements. Ils seront plus hauts que longs. Ils seront intégrés au pan de toiture (pose encastrée) s'ils sont visibles de l'espace public.

## Np 2.4 Aspect des constructions

### Np 2.4.1 Aspect général

- La démolition ou la suppression est strictement interdite, sauf péril,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (nature du bois pour les pans de bois, chaux, briques, pierres, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20 µ/m<sup>2</sup>, etc.) est primordial. Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : résineux pour les pans de bois, fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture isolante, tuiles métalliques, tuiles ardoisées, etc. Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- Les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ou les bacs aciers sont interdits.
- L'isolation par l'extérieur est interdite, pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cas d'une restauration, à l'exception des

- façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes,
- La création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes,
  - Les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment,
  - Les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu,
  - Les modénatures doivent être restaurées à l'identique,
  - Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins et de la couleur de la fenêtre,
  - Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées,
  - Les lucarnes existantes doivent être préservées,
  - Les anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées,
  - Les enseignes-bandeaux et enseignes-drapeaux ne doivent pas dépasser en hauteur le rebord de la fenêtre du 1<sup>e</sup> étage,
  - La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Pour les éléments naturels identifiés : toute suppression est interdite sauf en cas de nécessité d'ordre sanitaire ou de sécurité publique, le cas échéant, les mesures de compensation sont définies dans les fiches dédiées.

**Pour la pierre de taille ou le silex :**

- Les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.

**Pour les pans de bois :**

- Les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants,
- Les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens,
- Les sculptures de façade devront être préservées,
- Les encorbellements devront être préservés,
- Les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois.

**Pour les façades en chaux-plâtres :**

- Dans le cadre d'une restauration, les façades en chaux-plâtre devront être enlevées pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique,

- Dans le cas de réparation ou d'une restauration faisant apparaître des façades de faible qualité car les matériaux de construction n'étaient pas destinés à être vus, les façades en chaux-plâtre pourront être refaites. Le ciment est à exclure,

Si des modénatures sont présentes (type joints tirés au fer, il faudra les restaurer à l'identique).

#### **Pour les façades avec essentage :**

- L'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue,
- Le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement,
- Dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique.

#### **Pour les façades, cheminées, murets et piliers en tout ou partie en briques :**

- La brique ne doit pas être repeinte,
- La brique ne doit pas être karchérisée et imperméabilisée car cela conduit à une modification chimique définitive,

- En cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte,
- La bichromie et les formes géométriques doivent être respectées et recréées en cas de restauration.
- Préserver l'aspect : proportions, matériaux et détails architecturaux d'origine (piliers, niche, porches).

#### **Pour les statues et croix :**

- Ces éléments doivent être conservés et, en cas de besoin, restaurés à l'identique, en respectant les matériaux, les dimensions et les teintes.

#### **Pour les éléments remarquables identifiés dans le cimetière :**

- Les structures métalliques des petites verrières funéraires, la croix et le monument doivent être conservés,
- Les chapelles doivent être conservées et, en cas de restauration, les matériaux, teintes, et dimensions doivent être respectés,
- La chambre mortuaire doit être conservée, de même que son aspect, ses matériaux, teintes et dimensions.

#### **Pour les murs, murets et piliers de portail :**

- La destruction des murs et murets identifiés est interdite,

- Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect,
- Les nouveaux percements sont interdits,

Les murets doublés d'une grille doivent être conservés.

#### *Np 2.4.2 Façades à pan de bois / façades bois*

Les ossatures à pan de bois sont :

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

Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clins ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou peint (sauf gris et noir) et ne doit pas constituer l'entièreté des façades.

#### *Np 2.4.3 Façades de pierre ou de brique*

Le choix du matériau :

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

- Appareillage de pierres locales ou de briques rouges de pays non flammées.
- Le choix est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves.
- A noter que la brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire.

Les maçonneries de pierre ou de brique destinées à rester apparentes ne pourront pas être enduites ou masquées si elles sont en bon état de conservation.

#### *Np 2.4.4 Façades enduites*

La gamme des couleurs autorisée pour les enduits correspond aux tonalités traditionnelles : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé).

L'emploi de tons blancs, proches du blanc, gris ou noirs est interdit (mais le gris clair est autorisé).

La finition sera lissée ou grattée.

Pour la restauration des bâtiments anciens, on utilisera :

- Des enduits à base de plâtre et sable pour les bâtiments du XIXème siècle.
- Des enduits à base de chaux et sable pour les autres bâtiments.

#### *Np 2.4.5 Eléments d'ornementation*

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, souches de cheminées, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors, appareillages de briques ou de pierres) doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

#### *Np 2.4.6 Ouvertures en façade / menuiseries*

##### Cas des réhabilitations / restaurations :

- Les persiennes et menuiseries d'origine sont conservées ou remplacées en respectant leurs caractéristiques anciennes.
- Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre soit invisible ou dissimulé derrière un élément d'architecture (par exemple, un lambrequin).

##### Cas des constructions neuves à destination de logements :

- Les percements des constructions nouvelles seront plus hauts que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, sauf dans le cas d'architecture contemporaine.
- Les volets roulants sont admis à condition que leur coffre reste invisible.
- Les volets sont pleins ou persiennés. Les volets comportant des écharpes en Z, les linteaux-chêne et

de manière générale toutes les menuiseries extérieures non peintes sont interdits.

#### *Np 2.4.7 Aspect des toitures*

##### Les matériaux de toiture autorisés sont :

- L'ardoise à 20u/m<sup>2</sup> (la pose en losange des ardoises est interdite).
- La tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m<sup>2</sup>.

##### Sont tolérés en accompagnement de toiture principale :

- Pour les toitures à pente : le bac acier laqué couleur ardoise, le zinc, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate (aspect ardoisé interdit).
- Pour les toitures-terrasses : les toitures végétalisées, le bitume armé autoprotégé cuivre ou alu bronze, le gravillon de silex, les dallages pierre.

#### *Np 2.4.8 Vérandas et verrières*

Non réglementé.

#### *Np 2.4.9 Devantures commerciales*

Non réglementé.

#### *Np 2.4.10 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les éléments des dispositifs de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en toiture ou sur le terrain d'emprise de la

construction, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. Ils sont interdits en façade.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate avec un traitement antireflet, disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

#### *Np 2.4.11 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

### **Np 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existantes devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

### **Np 2.6 Clôtures**

#### *Np 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

#### *Np 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### *Np 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

## **Np 2.7 Stationnement**

### *Np 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

## **Np – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **Np 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Np 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Np 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

## **Np 3.2 Desserte par les réseaux**

### *Np 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

### *Np 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Np 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *Np 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *Np 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

## Zone Npl

### Npl – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### Npl 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone Npl correspond à la partie du domaine du Château d'Harcourt propice au développement des activités de tourisme et de loisirs.

##### Sont autorisés:

- Les constructions, installations et aménagements liés à la mise en valeur du château d'Harcourt.
- Les aménagements liés au développement du domaine du château d'Harcourt sont autorisés uniquement pour des bâtiments de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les serres sont autorisées.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Npl		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## **Npl 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

Les destinations autorisées sous conditions dans le tableau ci-avant peuvent être autorisées uniquement dans des bâtiments existants.

## **Npl 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Npl 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **Npl 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Npl 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Npl 1.7 Les annexes et extensions**

---

Les extensions et annexes sont interdites.

## **Npl - Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Npl 2.1 Implantation des constructions**

#### *Npl 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

Non réglementé.

#### *Npl 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

#### *Npl 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

### **Npl 2.2 Gabarit des constructions**

#### *Npl 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

#### *Npl 2.2.2 Hauteur*

Non réglementé.

### **Npl 2.3 Volumétrie des constructions**

#### *Npl 2.3.1 Forme générale*

Non réglementé.

#### *Npl 2.3.2 Forme des toitures*

Non réglementé.

#### *Npl 2.3.3 Ouvertures et complications de toiture*

Non réglementé.

### **Npl 2.4 Aspect des constructions**

#### *Npl 2.4.1 Aspect général*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.2 Façades à pan de bois / façades bois*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.3 Façades de pierre ou de brique*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.4 Façades enduites*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.5 Eléments d'ornementation*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.6 Ouvertures en façade / menuiseries*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.7 Aspect des toitures*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.8 Vérandas et verrières*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.9 Devantures commerciales*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.10 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Non réglementé.

#### *Npl 2.4.11 Cisterne*

Non réglementé.

### **Npl 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares,

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

vergers, arbres isolés, haies existantes devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

### **Npl 2.6 Clôtures**

#### *Npl 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

### *Npl 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### *Npl 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

## **Npl 2.7 Stationnement**

---

### *Npl 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

## Npl – Partie 3 Equipements et réseaux

### Npl 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *Npl 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *Npl 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### Npl 3.2 Desserte par les réseaux

#### *Npl 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### *Npl 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Npl 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *Npl 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

### *Npl 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

## Zone Nt

### Nt – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### Nt 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone Nt est un espace dédié aux équipements techniques en lien avec les activités du Château du domaine d'Harcourt.

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement technique du domaine du château d'Harcourt dans une limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
- L'aménagement d'un espace de stationnement en lien direct avec l'accueil des touristes ainsi que les aménagements connexes liés à la présence de cet espace de stationnement.
- Les aménagements de la zone Nt devront intégrer un traitement paysager d'ensemble et prévoir la perméabilisation des sols.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NT		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **Nt 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **Nt 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

## **Nt 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **Nt 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **Nt 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **Nt 1.7 Les annexes et extensions**

---

Les extensions et annexes sont interdites.

## **Nt – Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **Nt 2.1 Implantation des constructions**

---

#### *Nt 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

Non réglementé.

#### *Nt 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

#### *Nt 2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux mares et boisements*

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

### **Nt 2.2 Gabarit des constructions**

---

#### *Nt 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres*

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

#### *Nt 2.2.2 Hauteur*

La hauteur maximale des bâtiments techniques est de 10 mètres au faîte.

### **Nt 2.3 Volumétrie des constructions**

---

#### *Nt 2.3.1 Forme générale*

Non réglementé.

#### *Nt 2.3.2 Forme des toitures*

Non réglementé.

#### *Nt 2.3.3 Ouvertures et complications de toiture*

Non réglementé.

### **Nt 2.4 Aspect des constructions**

---

#### *Nt 2.4.1 Aspect général*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.2 Façades à pan de bois / façades bois*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.3 Façades de pierre ou de brique*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.4 Façades enduites*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.5 Eléments d'ornementation*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.6 Ouvertures en façade / menuiseries*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.7 Aspect des toitures*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.8 Vérandas et verrières*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.9 Devantures commerciales*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.10 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Non réglementé.

#### *Nt 2.4.11 Citernes*

Non réglementé.

### **Nt 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

PLU d'Harcourt

Règlement écrit

S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existantes devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

### **Nt 2.6 Clôtures**

#### *Nt 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

## *Nt 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

## *Nt 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

## **Nt 2.7 Stationnement**

---

### *Nt 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

## Nt – Partie 3 Equipements et réseaux

### Nt 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### Nt 3.1.1 Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### Nt 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### Nt 3.2 Desserte par les réseaux

#### Nt 3.2.1 Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### Nt 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

### *Nt 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *Nt 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

### *Nt 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

# **Les zones AU**

## **Zone 1AUh**

### **1AUh – Partie 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

#### **1AUh 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

La zone 1AUh est une zone d'ouverture à l'urbanisation à dominante d'habitat, associé à des fonctions d'activités et d'équipements. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition. Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau suivant pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone ou sur plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUh a une vocation principale d'habitat, ce qui n'exclut pas un accueil de fonctions diversifiées, à l'exclusion

de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 1AUh		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

## **1AUh 1.2 Les autorisations soumises à conditions**

---

Les constructions autorisées sous-conditions ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. Les conditions englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

## **1AUh 1.3 Mixité sociale**

---

Non réglementé.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## **1AUh 1.4 Protection de la diversité commerciale**

---

Non réglementé.

## **1AUh 1.5 Prise en compte des risques**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines » et « Article 5 – Risque lié aux inondations » des dispositions générales.

## **1AUh 1.6 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti**

---

Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

## **1AUh 1.7 Les annexes et extensions**

---

La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

## **IAUh - Partie 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

### **IAUh 2.1 Implantation des constructions**

---

#### *IAUh 2.1.1 Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique*

##### Règle générale:

La règle générale est le retrait des constructions de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Les groupes de plus de deux garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

#### *IAUh 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### La règle générale est l'implantation des constructions:

- Soit sur la limite séparative pour édifier simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Les constructions doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la

construction vis-à-vis de la limite séparative. Dans tous les cas, le retrait sera d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

## **1AUh 2.2 Gabarit des constructions**

---

### **1AUh 2.2.1 Emprise au sol et espaces libres**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Les espaces libres doivent représenter à minima 40% de la superficie du terrain dont 90% seront à minima de pleine terre.

### **1AUh 2.2.2 Hauteur**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de combles) et 10 mètres. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

## **1AUh 2.3 Volumétrie des constructions**

---

### **1AUh 2.3.1 Forme générale**

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives PLU d'Harcourt

Règlement écrit

monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments présentant un long linéaire sur voie doivent présenter une division en séquences de la façade voire de la toiture afin de prolonger le rythme du bâti environnant.

La conception du projet limitera fortement la création de mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue afin d'en réduire l'impact et également vis-à-vis de la limite séparative latérale.

### **1AUh 2.3.2 Les éléments techniques**

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif. Les équipements et les serres de

production agricole sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les voies.

#### *IAUh 2.3.3 Forme des toitures*

La règle générale est le toit à deux pentes. Les pentes de toitures doivent avoir une inclinaison compatible avec le matériau de couverture retenu et être :

- Comprise entre 40 et 45° pour les corps de bâtiments principaux.
- Supérieure ou égale à 15° pour les abris et annexes de jardins et annexes d'habitation.

Les toitures monopentes, de pente supérieure à 25° sont autorisées sur les extensions et annexes non visibles depuis l'espace public.

Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont acceptées à condition d'être justifiées par leur apport dans un projet architectural contemporain significatif (végétalisation, performance énergétique du bâtiment, récupération d'eaux pluviales ...).

#### *IAUh 2.3.4 Ouvertures et complications de toiture*

L'éclairage des combles peut être assuré dans le cas de toiture classique à deux pentes par des ouvrages en lucarnes et des châssis de toit, mais il est préférable d'envisager l'ouverture d'une fenêtre dans le mur pignon.

La disposition des lucarnes doit être composée avec les autres ouvertures des étages inférieurs.

L'éclairage des combles peut être assuré par des verrières contenues dans le plan des versants type « châssis de toit ».

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

### **IAUh 2.4 Aspect des constructions**

---

#### *IAUh 2.4.1 Aspect général*

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### *IAUh 2.4.2 Façades*

Les façades doivent être composées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte des caractères dominants du bâti environnant. Les différentes façades, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec elle.

L'emploi de matériaux de bardage (de type clin en bois naturel avec nœuds et d'imitation), ou la mise en œuvre de procédés d'enduction et de recouvrement des façades ne permettant pas d'assurer un aspect soigné ou n'offrant pas de garanties de bonne conservation sont proscrits.

La jointure des façades avec les bâtiments contigus doit être réalisée avec soin.

Les travaux sur les façades existantes ne doivent pas conduire à rompre leur équilibre et leur harmonie, tenant notamment à l'homogénéité des volets et des fenêtres.

De plus :

- les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les matériaux d'origine.
- la suppression ou l'altération de la modénature (encadrements de baies, pilastres, bandeaux, corniches, larmiers, impostes, refends, modillons, décors moulés ou sculptés...) ainsi que des éléments qui participent à la composition et à l'animation des façades (baies, balcons, garde-corps...) est proscrite ; l'autorisation d'urbanisme relative à des travaux de réfection ou d'adaptation d'une façade peut comporter des prescriptions spéciales exigeant la restitution de la modénature d'origine ou la reconstitution d'une modénature cohérente.

#### *IAUh 2.4.3 Façades avec matériaux anciens*

En cas de travaux sur les façades composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colombages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtarde.

- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le bâtiment fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc.

#### *IAUh 2.4.4 Vérandas et verrières*

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profils de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

#### *IAUh 2.4.5 Dispositifs de production d'énergies renouvelables*

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur. Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorptifs).

#### *IAUh 2.4.6 Citerne*

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

---

### **IAUh 2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

---

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

## **1AUh 2.6 Clôtures**

---

### *1AUh 2.6.1 Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

#### Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

### *1AUh 2.6.2 Clôtures sur rue*

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.

### *1AUh 2.6.3 Clôtures sur limite séparative*

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.
- De haies vives constituées d'arbustes d'essence locale (voir annexe) éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage rigide.
- Des pare-vues pleins réalisés en matériaux naturels (bois, brande de bruyère, osier, roseau...).

## **1AUh 2.7 Stationnement**

---

### *1AUh 2.7.1 Stationnement des véhicules motorisés*

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Exigences chiffrées minimales</b>
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà

		des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hôtel	1 place par chambre
	Autres hébergements	1 place par chambre
	Equipements d'intérêts collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Industrie	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

	Bureau	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
--	--------	--

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m<sup>2</sup> en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m<sup>2</sup> bureau) - 2 places (ancienne destination logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

#### *IAU 2.7.2 Stationnement des deux-roues*

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

## **1AUh – Partie 3 Equipements et réseaux**

### **1AUh 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *1AUh 3.1.1 Caractéristiques des accès*

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

#### *1AUh 3.1.2 Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

### **1AUh 3.2 Desserte par les réseaux**

#### *1AUh 3.2.1 Eau potable*

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

#### *1AUh 3.2.2 Assainissement des eaux usées*

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

#### *IAUh 3.2.3 Assainissement pluvial*

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *IAUh 3.2.4 Collecte des déchets*

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

#### *IAUh 3.2.5 Electricité et téléphone*

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

#### *IAUh 3.2.6 Accès internet*

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

## Annexe 1: Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Elargissement trottoir	Commune	H514 H94 H95 H274 H515	1700m <sup>2</sup>
2	Stationnement	Commune	B61	1000m <sup>2</sup>
3	Elargissement trottoir	Commune	G282 G287 G288 G301	430m <sup>2</sup>
4	Sécurisation carrefour	Commune	C174	670m <sup>2</sup>
5	Elargissement trottoir	Commune	A65 A66	90m <sup>2</sup>

6	Elargissement trottoir	Commune	A55	160m <sup>2</sup>
7	Création cheminement doux	Commune	B19 B20 B21 B22 B23 B29 B31 ZB3	2200m <sup>2</sup>
8	Sécurisation carrefour	Commune	ZB 103 ZB 105 ZB 111 ZB 129	440m <sup>2</sup>
9	Elargissement voirie	Département	A 144	1 650m <sup>2</sup>
10	Elargissement voirie	Département	ZB 101	400m <sup>2</sup>
11	Elargissement voirie	Département	ZB 2	1 800m <sup>2</sup>

			ZB 5	
12	Elargissement voirie	Département	ZB 126	500m <sup>2</sup>
13	Elargissement voirie	Département	A 116	2000m <sup>2</sup>
14	Stationnement	Commune	H 407	1 600m <sup>2</sup>

## Annexe 2 : Guide des essences locales

**Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :**

- Noyer commun
- Noyer noir
- Noyer hybride
- Orme résista
- Osier de vannier
- Pin sylvestre
- Poirier sauvage
- Saule blanc
- Sorbier des oiseleurs
- Tremble
- Tilleul à petites feuilles
- Alisier terminal
- Aulne glutineux ou vergne
- Bouleau commun
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne rouvre ou sessile
- Érable champêtre
- Érable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre
- Marronnier
- Merisier

**Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :**

Caduques :

- Aubépine
- Charme commun
- Cerisier, Sainte-Lucie
- Cognassier commun
- Cornouiller sanguin
- Érable champêtre Frêne
- Fusain d'Europe
- Hêtre
- Noisetier commun
- Prunellier, épine noire
- Prunier, mirobolant
- Troène
- Viorne lantane
- Viorne obier

Persistants :

- Buis
- Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii
- Eleagnus ebbingei
- Laurier sauce
- Hedera helix (lierre)
- Sambucus Nigra (sureau)
- Troène

**Les espèces exotiques envahissantes à proscrire sont les suivantes :**

Nom scientifique (TaxRef 7)	Nom vernaculaire	Liste EEE HN (2015)	Liste EEE BN (2016)
<i>Ailanthes altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanthe glanduleux	A	A
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	A	P
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Sénéçon en arbre	A	A
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	A	AS
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddléia du père David	A	P
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) Bolus	Griffe de sorcière	ns	A
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière	ns	A
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	A	A
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense	A	A
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	A	P
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	A	A
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	A	P
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	A	ns
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	A	A
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux ébénier	A	P
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	A	A
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	A	A
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussia à grandes fleurs	A	A
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussia rampante	A	A
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	A	A
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-palme	A	P
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier d'automne	A	AS
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	A	A
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	A	AS
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohème	A	A
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	P	A
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	A	P
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	A	AS
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap	A	P
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Verge d'or du Canada	A	AS
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Verge d'or géante	A	AS
<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	Spartine anglaise	A	A
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	A	AS

A : avéré, P : potentielle, AS : à surveiller, ns : non signalé dans la région concernée

## **Annexe 3: les éléments remarquables du paysage (L.151-19 et L.151-23 du CU)**

## **Dispositions générales**

### **Définition des éléments remarquables du paysage**

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. Les édifices déjà protégés, inscrits ou classés, ne font pas l'objet d'un double classement au titre des articles L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces ERP sont listés dans les fiches suivantes et font l'objet d'une description et de prescriptions particulières indicatives. Les règles applicables sont reportées au règlement du PLU et sont rappelées ci-dessous.

### **Règles générales applicables à tous les éléments identifiés**

Les règles générales, applicables à tous les ERP repérés, sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression est strictement interdite, sauf péril,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (nature du bois pour les pans de bois, chaux, briques, pierres, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20 µ/m<sup>2</sup>, etc.) est primordial. Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : résineux pour les pans de bois, fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture isolante, tuiles métalliques, tuiles ardoisées, etc. Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- Les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ou les bacs aciers sont interdits.
- L'isolation par l'extérieur est interdite, pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cas d'une restauration, à l'exception des façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes,
- La création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes,
- Les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment,

## **Dispositions générales**

### **Règles générales applicables à tous les éléments identifiés**

- Les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu,
- Les modénatures doivent être restaurées à l'identique,
- Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins et de la couleur de la fenêtre,
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées,
- Les lucarnes existantes doivent être préservées,
- Les anciennes enseignes ou peintures publicitaires d'avant 1950 doivent être restaurées,
- Les enseignes-bandeaux et enseignes-drapeaux ne doivent pas dépasser en hauteur le rebord de la fenêtre du 1<sup>e</sup> étage,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Pour les éléments naturels identifiés : toute suppression est interdite sauf en cas de nécessité d'ordre sanitaire ou de sécurité publique, le cas échéant, les mesures de compensation sont définies dans les fiches dédiées.

### **Prescriptions applicables aux caractéristiques architecturales**

#### **Pour la pierre de taille ou le silex :**

- Les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.

#### **Pour les pans de bois :**

- Les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants,
- Les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens,
- Les sculptures de façade devront être préservées,
- Les encorbellements devront être préservés,
- Les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois.

#### **Pour les façades en chaux-plâtres :**

- Dans le cadre d'une restauration, les façades en chaux-plâtre devront être enlevées pour laisser apparaître les pans de bois originels, sauf impossibilité technique,
- Dans le cas de réparation ou d'une restauration faisant apparaître des façades de faible qualité car les matériaux de construction n'étaient pas destinés à être vus, les façades en chaux-plâtre pourront être refaites. Le ciment est à exclure,
- Si des modénatures sont présentes (type joints tirés au fer, il faudra les restaurer à l'identique).

## **Dispositions générales**

### **Prescriptions applicables aux caractéristiques architecturales**

#### **Pour les façades avec essentage :**

- L'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue,
- Le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement,
- Dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique.

#### **Pour les façades, cheminées, murets et piliers en tout ou partie en briques :**

- La brique ne doit pas être repeinte,
- La brique ne doit pas être karchérisée et imperméabilisée car cela conduit à une modification chimique définitive,
- En cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte,
- La bichromie et les formes géométriques doivent être respectées et recréées en cas de restauration.
- Préserver l'aspect : proportions, matériaux et détails architecturaux d'origine (piliers, niche, porches).

#### **Pour les statues et croix :**

- Ces éléments doivent être conservés et, en cas de besoin, restaurés à l'identique, en respectant les matériaux, les dimensions et les teintes.

#### **Pour les éléments remarquables identifiés dans le cimetière :**

- Les structures métalliques des petites verrières funéraires, la croix et le monument doivent être conservés,
- Les chapelles doivent être conservées et, en cas de restauration, les matériaux, teintes, et dimensions doivent être respectés,
- La chambre mortuaire doit être conservée, de même que son aspect, ses matériaux, teintes et dimensions.

#### **Pour les murs, murets et piliers de portail :**

- La destruction des murs et murets identifiés est interdite,
- Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect,
- Les nouveaux percements sont interdits,
- Les murets doublés d'une grille doivent être conservés.

## Les éléments remarquables du paysage bâti

N° ERP Photo		Adresse	ERP	Prescriptions
1	1a	Place du Général Chrétien	Maison de maître	Portail et piliers en brique et pierre
	1b			Pans de bois, tuile normande, lucarnes
2	2a	Rue Tragin	Maison de maître	Portail et piliers en brique et pierre, façade brique, tuile en ardoise, lucarnes, cheminées en brique, bandeau, corniche,
	2b			Portail et piliers en pierre
3	3	1 rue Tragin	Maison rurale	Pans de bois, tuile en ardoise, lucarne, muret en brique avec grille, murs en pierre, portail
4	4a	6 rue Tragin	Mur	Façade brique et pierre
	4b		Maison de maître	Façade brique, tuile en ardoise, bandeau, encadrement porte et fenêtre, Portail et piliers en brique et pierre, muret en brique avec grille
5	5a	1 rue Tragin	Portail	Tuile normande, Pans de bois et brique, porche en bois
	5b		Mur et bâtiment	Pans de bois et brique, tuile en ardoise, façade brique et pierre,
6	6	2 rue du Château	Ancien presbytère	Façades brique, tuile normande, cheminées en brique, pilier de portail en brique, muret en silex et grille
7	7a	1 rue du Château	Mur, portail et piliers	Muret en brique et grille, piliers en brique et pierre, portail
	7b		Manoir	Parc, façade brique, tuile ardoise, cheminées, bandeau
	7c		Chaumières	Mur en brique, Pans de bois, torchis, toit en chaume
8	8	4 rue du Château	Ancienne école	Façade en brique, tuile en ardoise, bandeau, Pans de bois
9	9	13 rue de la Libération août 1944	Maison de ville	Façade en brique, encadrement porte et fenêtre, bandeau, tuile en ardoise, cheminée en brique, lucarne, fenêtre cauchoise, muret en brique, grille
10	10	5 rue de la Libération août 1944	Maison de maître	Façade en brique, encadrement porte et fenêtre, tuile en ardoise, cheminée en brique, lucarne, muret en brique, grille
11	11	6 rue de la Libération août 1944	Maison de ville	Pierre, brique, Pans de bois, torchis, encadrement fenêtre, tuile en ardoise, cheminée en brique, mur en brique
12	12	18 rue de la Libération août 1944	Mur en pierre	Mur en pierre, encadrement fenêtre, brique
13	13	34 rue de la Libération août 1944	Maison de ville	Brique, tuile normande, encadrement fenêtre, mur en brique
14	14	13 rue de la Libération 1944	Maison de maître	Façade en brique, encadrement porte et fenêtre, bandeau, tuile en ardoise, cheminée en brique, muret en brique, grille
15	15	21 rue de la Libération 1944	Piliers de portail	Piliers en brique et pierre

## Les éléments remarquables du paysage bâtis

N° ERP	Photo	Adresse	ERP	Prescriptions
16	16	44 rue de la Libération août 1944	Maison de maître	Façade en bichromie, brique, bandeau, encadrement fenêtre, lucarnes, tuile en ardoise
17	17	Rue de la Libération août 1944	Statue	Statue
18	18	3 RD 156	Ancienne maison de retraite	Façade brique, tuile en ardoise, grille, piliers en pierre, encadrement fenetre, mur en brique et pierre
19	19	RD156	Gloriette	Façade en brique, tuile en ardoise ,vitrail
20	20	Place Françoise de Brancas	Statue	Statue
21	21a	1 place Françoise de Brancas	Piliers du portail	Piliers en brique et pierre, portail
	21b		Maison de maître	Façade brique, tuile ardoise, lucarnes, cheminée en brique
22	22a	20 rue Vaurin	Maison de maître	Façade en brique, pignon en pierre et Pans de bois, cheminée en pierre et brique, lucarnes, tuile en ardoise
	22b		Piliers du portail	Piliers en brique et pierre, portail
23	23	Chemin de Beaumont	Porche	Toit en chaume, Pans de bois et torchis, porche en bois
24	24	27 rue Pinchon	Eglise Saint-Sulpice	Pierre, brique, tuile normande, clocher en ardoise
25	25	5 rue de la Ferme du Bois	Corps de ferme	
26	26	6 rue Guilmatré	Maison de maître	
27	27	Tournay	Croix	Croix
28	28	rue Vaurin	Croix	Croix
29	29	Place Françoise de Brancas	Statue Saint-Michel	Statue
30	30	8 rue du Château	Maison de ville	Façade en brique, lucarnes, tuile en ardoise
31	31	1 rue Delhomme	Maison de ville	Façade en brique, lucarnes, tuile en ardoise, bandeau en bois, croix, Pans de bois et torchis
32	32	17 rue de la Libération août 1944	Maison de ville	Brique, tuile en bois
33	33	15 rue de la Libération août 1944	Maison de ville	Façade en brique et ardoise, tuile en ardoise, mur en brique
34	34	46 rue de la Libération août 1944	Petit bâtiment	Pans de bois et torchis, brique, tuile normande, silex
35	35	Place Françoise de Brancas	Ancien hospice des Augustines	Tuile en ardoise, lucarne
36	36	1 rue Vaurin	Maison de maître	Façade en brique, tuile en ardoise, mur en brique et sulex
37	37	9 rue Vaurin	Annexe	Pans de bois, brique et torchis, tuile en ardoise, cheminée en brique, mur en brique et silex

## Les éléments remarquables du paysage bâti

N° ERP Photo		Adresse	ERP	Prescriptions
38	38	30 rue du Château	Maison rurale	Pans de bois, brique et torchis, tuile normande, cheminées en brique, lucarnes
	39		Maison de ville	Façade en brique et silex, tuile en ardoise, lucarne, cheminées en brique
	40		Maison de ville	Façade en brique, tuile en ardoise, lucarne
	41		Maison de ville	Façade en brique, tuile en ardoise
	42		Maison de ville	Façade en brique, tuile normande, lucarne
	43		Maison de ville	Pans de bois, tuile en ardoise, cheminée en brique et pierre
	44		Maison de ville	Brique, bichromie, cheminée en brique
	45		Mairie	Silex pans de bois, truile normande
	46		Maison de ville	Brique, bandeau, tuile normande, cheminée en brique
	47		Maison de ville	Pans de bois, brique, tuile normande, cheminée en brique
	48		Maison de ville	Brique, tuile en ardoise, bandeau, cheminée en brique
	49		Maison de ville	Tuile en ardoise, lucarnes, cheminée en brique
	50		Maison de ville	Pans de bois, tuile normande, cheminée en brique
	51		Maison de ville	Brique, tuile normande, cheminée en brique
39	52	Place du Général Chrétien et Place Saint-Ouen	Maison de ville	Pans de bois, brique, tuile normande, silex
	53		Maison de ville	Tuile en ardoise, lucarnes, cheminée en brique
	54		Maison de ville	Tuile en ardoise, lucarnes, cheminée en brique, muret en brique et grille, mur en brique
	55		Maison de ville	Pans de bois, tuile normande, cheminée en brique, silex
	56		Maison de ville	Pans de bois, tuile normande, cheminée en brique, silex
	57		Maison de ville	Tuile en ardoise, cheminée en brique
	58		Maison de ville	Pans de bois, tuile normande, brique, cheminée en brique
	59		Maison de ville	Pans de bois, tuile normande, cheminée en brique, lucarne
	60		Maison de ville	Tuile en ardoise, lucarne
	61		Maison de ville	Façade en brique, tuile en ardoise
	62		Maison de ville	Pans de bois, tuile normande, lucarne, cheminée en brique
	63		Maison de ville	Façade en brique, bichromie, tuile normande, lucarnes
	64		Maison de ville	Pans de bois, brique, tuile normande, lucarne
	65		Maison de ville	Pans de bois, brique, tuile normande, cheminée en brique
	66		Maison de ville	Pans de bois, tuile en ardoise, cheminée en brique

## Les éléments remarquables du paysage bâti

N° ERP Photo	Adresse	ERP	Prescriptions
39	Place du Général Chrétien et Place Saint-Ouen	Maison de ville	Pans de bois, tuile normande
		Maison de ville	Brique, tuile normande
		Maison de ville	Façade brique, tuile en ardoise, cheminée en brique, bandeau
		Maison de ville	Façade brique, tuile en ardoise, cheminée en brique, bandeau
		Maison de ville	Façade brique, tuile en ardoise, cheminée en brique, bandeau
		Maison de ville	Façade brique, tuile en ardoise, cheminée en brique, bandeau
40	Rue Guilmatre	Cimetière - Croix	Croix et monument
		Cimetière - Chapelle	Croix et monument
		Cimetière - Tombes	Chapelle
		Cimetière - Tombes	Petites verrières funéraires
		Cimetière - Chapelle	Petites verrières funéraires
		Cimetière - Chambre mortuaire	Chapelle
41	Rue Vaurin	Chateau des Rufflets	Brique, tuile en ardoise, bandeau, cheminées en brique, lucarnes, portail, piliers en brique et pierre, muret en brique et grille
42	Impasse du Manoir	Chateau de Beauficel	Brique, bandeau, tuile en ardoise, lucarnes, cheminées en brique
43	Rue de la Gare	Prieuré de Notre-Dame	Brique, silex, ardoise normande, bichromie, lucarnes, cheminée en brique, portail
		Portail du prieuré de Notre-Dame du Parc	Piliers en brique et pierre, murs en silex
		Pavillons du prieuré de Notre-Dame du Parc	Pans de bois, tuile en ardoise, tuile normande, lucarnes, cheminées en brique, mur en brique et silex



1a



1b



2a



2b



3



4a



4b



5a



5b

6

7a

7b



7c

8

9

10



20



21a



21b



22a



22b



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56



57



58



59



60



61



62



63



64



65



66



67



68



69



70



71



72



73



74

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit



75



76



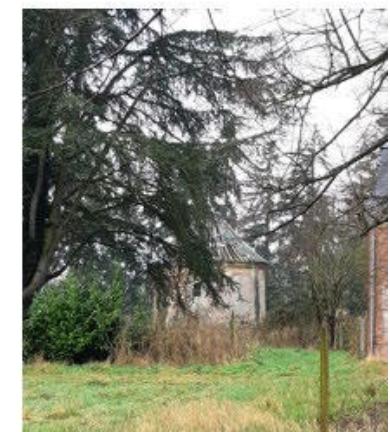
77



78



79



80



81



82



83



84



85

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

## Éléments naturels : les haies, alignements d'arbres, arbres isolés, jardins et vergers

### Description

Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage communal. Les alignements d'arbres, haies, vergers, arbres remarquables et jardins participent au caractère végétal dominant autour des espaces bâties.

Ces éléments végétaux sont importants, notamment dans un contexte agricole de grandes cultures où les vues sont lointaines. Ils ont aussi un rôle important dans la gestion des eaux pluviales.

On recense des alignements d'arbres ou haies, espaces plantés et vergers sur l'ensemble du territoire, notamment dans le parc du château d'Harcourt. La protection concerne cette diversité de patrimoine arboré.



### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- Les éléments surfaciques doivent impérativement garder un caractère naturel,
- L'abattage de ces arbres ou ensembles plantés est interdit. L'abattage pourra être autorisé en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et personnes ou pour des raisons sanitaires. Le cas échéant, pour chaque sujet abattu, un nouveau sujet d'espèce locale sera replanté afin de reconstituer ce patrimoine arboré,
- Lorsque les haies identifiées sont constituées d'essences non locales (thuyas, laurier palme,...), leur remplacement par des essences locales mélangées est possible voire encouragée,
- Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant.

## Eléments naturels : les mares et plans d'eau

### Description

Un autre type d'élément naturel du patrimoine local est constitué par les mares.

Ces espaces jouent un rôle paysager, hydraulique ou encore écologique pour le territoire d'Harcourt.

Publiques ou privées, il en existe un grand nombre sur le territoire et, pour la plupart, elles sont repérées et protégées.



### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- L'imperméabilisation de ces espaces est interdite ou doit être compensée pour permettre la revalorisation écologique de secteurs humides ;
- Tout comblement de mare, sources ou espace en eau est interdit,
- Toute construction nouvelle est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges,
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (pairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare,
- Tout travaux entrepris à proximité d'une mare devra être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite,
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel,
- Les berges des mares devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée,
- La transformation mesurée de ces mares est autorisée si elle est nécessaire à un aménagement en lien avec la défense incendie de la commune.
- Dans un périmètre de 100m autour des berges des mares et plans d'eau, les murs pleins ou bahut sont interdits. Seul le grillage à maille large (minimum 10cm/10cm) pour le déplacement de la petite faune sauvage, notamment amphibiens, est autorisé, sauf en cas de nécessité pour les activités avicoles, agricoles ou touristiques.

## Annexe 4 : Glossaire

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### A.

**Accès :** L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

**Acrotère :** Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Affouillement de sol :** Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

**Alignement :** L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

**Alignment d'arbres :** Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe** (à la construction principale) : Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à ladite construction.

**Appentis :** Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

**Arbre :** Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

**Arbre isolé :** Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige :** Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

**Arbuste :** Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent :** Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

## B.

**Baie** : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

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

**Bandé** : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

**Bardage** : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**Barraudage** : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

**Bâtiment** : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment protégé, élément particulier protégé** : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

**Bordure** : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

**Bosquet** : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

## C.

**Changement de destination** : Modification de l'usage des locaux.

**Châssis de toiture** : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**Chien-assis** : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain

est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

**Coefficient de perméabilité**: C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

**Constructions :**

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

**Constructions annexes** : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

**Construction indispensable à l'exploitation agricole** : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

**D.**

**Défrichement** : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Dispositif décanteur-déshuileur** : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs

impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

**Distances** : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## E.

**Égout du toit : (parfois juste « égout »)** : Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :**

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

**Emprise au sol:** L'emprise au sol est la surface que le bâtiment occupe au sol, annexes comprises. Elle n'inclut pas les terrasses de plain-pied, les débords de toiture sans poteau de soutien, les aires de stationnement non couverte et les éléments d'ornementation de la façade.

**Emprises publiques** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonner les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

**Enduit** : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Espace végétalisé** : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain

**Existant**: La notion de « bâti, bâtiment ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

**Extension** : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

## F.

**Façades** : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

**Filet de hauteur** : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

## G.

**Gouttereau (ou long pan)** : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

**Grille en serrurerie** : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

## H.

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

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

**Haie arbustive** : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

**Haie à port libre** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

**Haie bocagère** : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

**Haie de clôture** : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

**Hauteur H** : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîte et le point le plus haut (faîte ou acrotère), hors fossé et talus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

## I.

**Imperméabilisation** : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

**Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## L.

**Limite séparative** : Les limites séparatives peuvent être différencierées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

PLU d'Harcourt  
Règlement écrit

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## M.

**Marquise** : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

## O.

**Opération** : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

## P.

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

**Pleine-terre** : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

**Plinthe** : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le

mur et le revêtement de sol.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

**Port libre (haie)** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

## S.

**Saillie** : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Surface de plancher** : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

## T.

**Terrain** : voir unité foncière

**Terrain naturel** : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

## U.

**Unité foncière** : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

## V.

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Versant** : Pente d'une toiture.

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

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.



