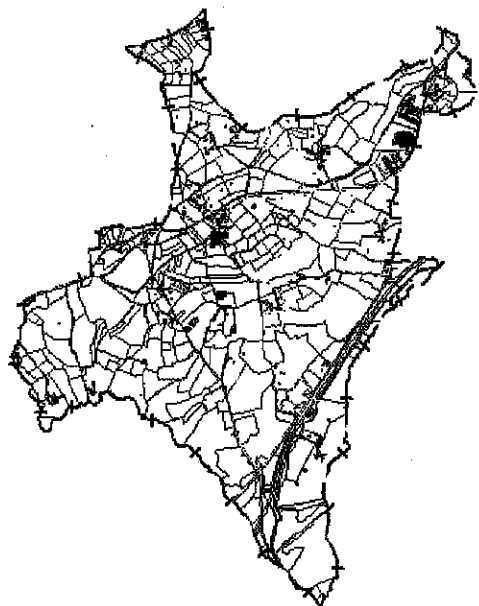


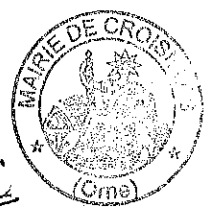
CROISILLES
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION
Règlement écrit



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 02 avril 2013

Le Maire



Mme TRINTE Apuqui

Mme Trinte

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales _____ 5

- Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme
- Article 2 : portée respective du règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols
- Article 3 : division du territoire en zones
- Article 4 : adaptations mineures
- Article 5 : installations et travaux divers
- Article 6 : patrimoine archéologique

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines _____ 10

Zone U _____ 11

- Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article U 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article U 3 : Accès et voirie
- Article U 4 : Desserte par les réseaux
- Article U 5 : Caractéristiques des terrains
- Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article U 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article U 9 : Emprise au sol des constructions
- Article U 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article U 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article U 12 : Stationnement
- Article U 13 : Espaces libres, plantations
- Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone UZ _____ 15

- Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article UZ 3 : Accès et voirie
- Article UZ 4 : Desserte par les réseaux
- Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains
- Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article UZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions
- Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article UZ 12 : Stationnement
- Article UZ 13 : Espaces libres, plantations
- Article UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 18

Zone 1AU 19

- Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AU 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AU 3 : Accès et voirie
- Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AU 12 : Stationnement
- Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone 1AUZ 23

- Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AUZ 3 : Accès et voirie
- Article 1AUZ 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AUZ 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AUZ 12 : Stationnement
- Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AUZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles 27

Zone A 28

- Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article A 3 : Accès et voirie
- Article A 4 : Desserte par les réseaux
- Article A 5 : Caractéristiques des terrains
- Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article A 9 : Emprise au sol des constructions
- Article A 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article A 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article A 12 : Stationnement
- Article A 13 : Espaces libres, plantations
- Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone N 34

- Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article N 3 : Accès et voirie
- Article N 4 : Desserte par les réseaux
- Article N 5 : Caractéristiques des terrains
- Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article N 9 : Emprise au sol des constructions
- Article N 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article N 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article N 12 : Stationnement
- Article N 13 : Espaces libres, plantations
- Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone Nh 37

- Article Nh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article Nh 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article Nh 3 : Accès et voirie
- Article Nh 4 : Desserte par les réseaux
- Article Nh 5 : Caractéristiques des terrains
- Article Nh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article Nh 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions
- Article Nh 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article Nh 12 : Stationnement
- Article Nh 13 : Espaces libres, plantations
- Article Nh 14 : Coefficient d'occupation des sols

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Croisilles.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

- art R.111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique
- art R.111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques
- art R.111-15: règles relatives au respect des préoccupations d'environnement
- art R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

Article R. 111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

Article R. 111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

Article R. 111-15 : règles relatives au respect des préoccupations d'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

Article R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

2. Les servitudes d'utilité publique (article L.126-1)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont mentionnées en annexes du présent dossier PLU.

3. Les servitudes d'urbanisme

➤ **Permis de démolir :**

Le permis de démolir est applicable sur les zones U et Nh en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Droit de préemption urbain :**

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones U, UZ, 1AUZ, 1AU au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ **Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage** identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. Les opérations déclarées d'utilité publique (article L.421-4)

Dès la publication d'un acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

5. Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- Loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- Loi bruit du 31 décembre 1992
- Loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 19 juillet 1976
- Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- Loi sur l'air du 30 décembre 1996

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Les **zones urbaines** sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Zone U** : elle représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. L'urbanisation est relativement lâche. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre de qualité qui mérite d'être préservé. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

- **Zone Uz** : La zone UZ correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Les **zones d'urbanisation future** sont des zones naturelles et/ou agricole qui seront urbanisées soit sous forme d'opérations d'ensemble soit par anticipation.

-**Zone 1AU** : Secteurs où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

- **Zone 1AUZ** : Secteur où est prévue à court terme l'extension de la zone d'activité au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La **zone agricole** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

-**Zone A** : Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La **zone naturelle** correspond à des espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit essentiellement des espaces contigus à la vallée de la Touques, ses principaux affluents et au bois de la Butte.

-**Zone N** : Toute urbanisation en est exclue à l'exception des abris pour animaux de loisirs, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

- La **zone Nh** correspond à des hameaux et ensembles bâtis présents dans l'espace rural qui possèdent des qualités patrimoniales architecturales particulières et qui ne sont pas destinées à se développer. Elle comprend également des ensembles bâtis qui étaient dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui sont aujourd'hui occupés par des tiers.

Y sont seules autorisées le changement de destination, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes, les annexes aux constructions existantes et les abris pour animaux de loisirs, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général. Un secteur Nhz a été créé afin de permettre le développement des activités artisanales présentes sur certains sites à la date d'approbation du PLU.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées sur le document graphique :

- Les éléments bâtis et naturels à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DECLARATIONS PREALABLES

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 6 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

Article 7 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 CAEN Cedex 04). Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} – 1^{er} § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises **qu'après accomplissement des mesures** de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

U

Cette zone recouvre les parties du territoire constituant le bourg de Croisilles. Elle représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, aux services, à l'artisanat et à l'habitat. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Ouverture et exploitation de carrières
- Constructions à usage industriel, agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2
- Constructions, qui par leur implantation, leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation et/ou susceptible d'apporter une gêne au voisinage
- Parcs résidentiels de loisirs
- Dancings et discothèques
- Garages collectifs des caravanes
- Dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article U 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone U en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. *Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :*

- Installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, etc.)
- Chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements publics.
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent prévoir des dispositions constructives et techniques, adaptées aux remontées d'eau souterraines susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation du bâtiment.

Article U 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 14.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Raccordement au réseau public obligatoire pour construction recevant du public.

Eaux usées :

L'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Article U 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite du nombre de niveaux du bâti existant.

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites.

Le nombre maximum de niveaux des constructions à usage d'habitation (non compris les sous-sol) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + combles).

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout de toiture.

Article U 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations :

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Autres constructions :

Façades :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel. Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage.

Pour les constructions de type vérandas serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

3. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4. Clôtures :

Les clôtures en béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés) sont interdites.

5. Eléments bâtis identifiés au titre de la loi Paysage :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Article U 12 : Stationnement

Sans objet.

Article U 13 : Espaces libres, plantations

Les végétaux suivants sont interdits : les thuyas, les lauriers-palmes, peupliers d'Italie.

Pour les plantations, seules sont autorisées les essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

UZ

Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal de Croisilles constituant les espaces destinés principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions à usage d'habitation
- Etablissements de soins et de repos
- Implantation isolée d'habitations légères et de loisirs
- Stationnement isolée des caravanes
- Constructions à usage agricole
- Ouverture et exploitation de carrière

Article UZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée physiquement au bâtiment d'activité.

Article UZ 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 14.

Article UZ 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Raccordement au réseau public obligatoire pour construction recevant du public.

Eaux usées :

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un assainissement individuel peut être admis à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la

réglementation sanitaire en vigueur. Il doit être conçu de façon à permettre le raccordement direct de la construction au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Article UZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel sauf impératifs techniques.

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions

Les espaces extérieurs de stockage de matériaux ou de déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication et espaces résidentiels en covisibilité. Des aménagements paysagers permettront de créer un masque visuel.

1. Façades/ Toitures :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont constituées de haies accompagnées ou non de grillages sombres.

3. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article UZ 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Article UZ 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Les végétaux suivants sont interdits : les thuyas, les lauriers-palmes, peupliers d'Italie.

Pour les plantations, seules sont autorisées les essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Article UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

1AU

Cette zone correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Ouverture et exploitation de carrières
- Constructions à usage industriel, agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2
- Constructions, qui par leur implantation, leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation et/ou susceptible d'apporter une gêne au voisinage
- Stationnement de caravanes
- Parcs résidentiels de loisirs
- Dancings et discothèques
- Garages collectifs des caravanes
- Dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2. *Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :*

- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, garage, etc.)
- Chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements publics.
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant du public doivent prévoir des dispositions constructives et techniques, adaptées aux remontées d'eau souterraines susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation du bâtiment.

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement » ;
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 726.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Raccordement au réseau public obligatoire pour construction recevant du public.

Eaux usées :

L'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres hors sous-sol.
Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout de toiture.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations :

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.
Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de pays
Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Autres constructions :

Façades :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel. Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage.
Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

3. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les clôtures doivent être constituées :

- par un grillage sombre
- par une haie vive ou taillée doublée ou non d'un grillage sombre

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

5. Eléments bâtis identifiés au titre de la loi Paysage :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Article 1AU 12 : Stationnement

1. Constructions à usage d'habitation individuelle :

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Il doit être prévu au minimum deux places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement doivent être réalisées de telle manière que chaque véhicule puisse accéder indépendamment sur la voie publique à partir d'un accès unique par logement.

2. Constructions à usage de bureaux, commerces, services ou artisanat :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations

Les végétaux suivants sont interdits : les thuyas, les lauriers-palmes, peupliers d'Italie.

Pour les plantations, seules sont autorisées les essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

1AUZ

Cette zone correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée au développement d'activités secondaires, tertiaires et commerciales.

Certaines opérations d'aménagement peuvent être réalisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par les orientations d'aménagement par secteur.

Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions à usage d'habitation
- Etablissements de soins et de repos
- Implantation isolée d'habitations légères et de loisirs
- Stationnement isolée des caravanes
- Constructions à usage agricole
- Ouverture et exploitation de carrière
- Centrales photovoltaïques implantées au sol

Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée physiquement au bâtiment d'activité.

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement » ;
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries, réseaux divers et aménagements paysagers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Article 1AUZ 3 : Accès et voirie

Tout accès individuel direct est interdit :

- sur la route départementale n°14
- sur la voie communale n°326

Article 1AUZ 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccordement au réseau public obligatoire pour construction recevant du public.

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un assainissement individuel peut être admis à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur. Il doit être conçu de façon à permettre le raccordement direct de la construction au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques. Les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain.

Article 1AUZ 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter avec un retrait minimum :

- de 5 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale n°14 ;
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel sauf impératifs techniques.

Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions

Les espaces extérieurs de stockage de matériaux ou de déchets ne devront pas être visibles depuis les voies de communication et espaces résidentiels en covisibilité. Des aménagements paysagers permettront de créer un masque visuel.

1. Façades / Toitures :

La tonalité des matériaux utilisés pour les constructions doivent permettre une intégration paysagère de qualité sur le site.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures implantées sur les limites de la zone sont constituées de haies accompagnées ou non de grillages sombres.

3. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article 1AUZ 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Les végétaux suivants sont interdits : les thuyas, les lauriers-palmes, peupliers d'Italie. Pour les plantations, seules sont autorisées les essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Sur chaque parcelle, il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges composées d'essences locale d'au moins :

- 15 % de la superficie totale de l'unité foncière si celle-ci est supérieure à 5000 m².
- 10 % de la superficie totale de l'unité foncière si celle-ci est inférieure à 5000 m².

Les bassins de rétention paysagers et les espaces de stationnement en dalle gazon entrent dans le calcul de ce pourcentage d'espace vert.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site.

Les revêtements des stationnements des véhicules légers doivent favoriser la perméabilité et/ ou la végétalisation des espaces collectifs.

Paysagement des bassins de rétention :

En plus de l'engazonnement de leurs parties supérieures, la végétalisation des bassins sera réalisée à l'aide de macrophytes (joncs, iris, salicaies) .

Haies bocagères :

Des haies bocagères seront plantées à hauteur du chemin rural n°34.

Arbres d'alignement :

Des arbres seront plantés en bordure de la route départementale n°14.

Article 1AUZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

A

Cette zone correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2,5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdites :
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants hors effluents agricoles
 - les sous-sols
 - les constructions, extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole
- Équipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions, réhabilitations et extensions à usage d'habitation avec ou sans changement de destination, strictement liées et nécessaire à l'activité agricole édifiées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.
- Constructions et installations, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement si elles sont édifiées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.
- Changements de destination sur un bâtiment ayant une valeur patrimoniale, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement s'ils sont situés à proximité immédiate des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.
- Changement de destination à usage d'habitation identifié au plan de zonage à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, les constructions à usage d'habitation doivent prévoir des dispositions constructives et techniques, adaptées aux remontées d'eau souterraines susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation du bâtiment.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont seulement autorisés :
 - infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.
 - Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondables

Article A 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 438 est interdit.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : L'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum:

- de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et de l'autoroute A28.
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux et voies communales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Article A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres hors sous-sol.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations :

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Pour les constructions de type vérandas verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Autres constructions :

Pour les autres constructions, les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel sauf impératifs techniques.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

3. Changements de destination :

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation du patrimoine architectural, il est nécessaire que les transformations apportées respectent le caractère propre du bâtiment; la mémoire de la destination d'origine doit demeurer intelligible après transformation.

Toitures :

Les adaptations éventuelles doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect de la tuile plate de pays ou de l'ardoise. Ce matériau doit avoir une teinte sombre.

Façades-Ouvertures :

L'esprit originel des façades et l'ordonnement des ouvertures est à conserver ou à reconstituer.

Les modifications ou création d'ouvertures doivent maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

Afin d'atteindre les exigences de la réglementation thermique en vigueur et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Ces changements de destination pourront alors utiliser des matériaux renouvelables et/ou un traitement contemporains.

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

5. Eléments bâtis identifiés au titre de la loi Paysage :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Article A 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent et respectant leur fonctionnalité originelle pour les haies antiérosives.

L'intégrité des arbres remarquables identifiés doit être assurée.

Les végétaux suivants sont interdits : les thuyas, les lauriers-palmes, peupliers d'Italie. Pour les plantations, seules sont autorisées les essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

N

Cette zone correspond à des espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit essentiellement de la vallée de la Touques et ses principaux affluents mais également du Bois de la Butte.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits les citernes enterrées contenant des produits polluants.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m² de surface de plancher.
- Exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont seulement autorisés :
 - infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'occupation permanente.
 - exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable.

Article N 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes non conformes à la règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes non conformes à la règle.

Article N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Bâtiments :

Façades/Toitures:

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

2.Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article N 12 : Stationnement

Sans objet.

Article N 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent et respectant leur fonctionnalité originelle pour les haies antiérosives.

Les végétaux suivants sont interdits : les thuyas, les lauriers-palmes, peupliers d'Italie Pour les plantations, seules sont autorisées les essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Nh

La zone Nh correspond à un secteur où l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes sont admis. Un secteur Nhz a été créé afin de permettre le développement des activités artisanales présentes sur certains sites à la date d'approbation du PLU.

Article Nh 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,5 mètres :

- les sous-sols
- les citernes enterrées contenant des produits polluants
- les extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article Nh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Annexes aux constructions existantes
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables
- Aménagements déclarés d'intérêt général et/ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Extensions de constructions existante dans la limite de 40 m² de surface au sol.
- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Secteur Nhz : Sont également autorisés, les extensions de constructions à usage artisanal, commercial et de services existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension est limitée à

100 m² de surface de plancher. L'ensemble bâti supportant l'activité ne pourra pas excéder 200 m² de surface de plancher.

- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m² de surface de plancher.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

Article Nh 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 438.

Article Nh 4 : Desserte par les réseaux

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

Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article Nh 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Nh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout coté des constructions existantes non conformes à la règle.

Article Nh 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Nh 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Habitations :

L'extension de constructions existantes n'est possible que dans la limite du nombre de niveaux du bâti existant.

2. Autres constructions :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions destinées à accueillir des animaux est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone n'est possible que dans la limite de la hauteur du bâti existant.

Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Extensions à usage d'habitation :

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Changements de destination

Il est nécessaire que les transformations apportées respectent le caractère propre du bâtiment; la mémoire de la destination d'origine doit demeurer intelligible après transformation.

Toitures :

Les adaptations éventuelles doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect de la tuile plate de pays ou de l'ardoise. Ce matériau doit avoir une teinte sombre.

Façades-Ouvertures :

L'esprit originel des façades et l'ordonnancement des ouvertures est à conserver ou à reconstituer.

Les modifications ou création d'ouvertures doivent maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

Afin d'atteindre les exigences de la réglementation thermique en vigueur et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être

admises, notamment, en ce qui concerne les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Ces changements de destination pourront alors utiliser des matériaux renouvelables et/ou un traitement contemporains.

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

3. Autres constructions :

Façades /Toitures :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

4. Les clôtures :

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- Les clôtures en béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés).

5. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article Nh 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur l'unité foncière.

Article Nh 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Les végétaux suivants sont interdits : les thuyas, les lauriers-palmes, peupliers d'Italie. Pour les plantations, seules sont autorisées les essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Article Nh 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.