

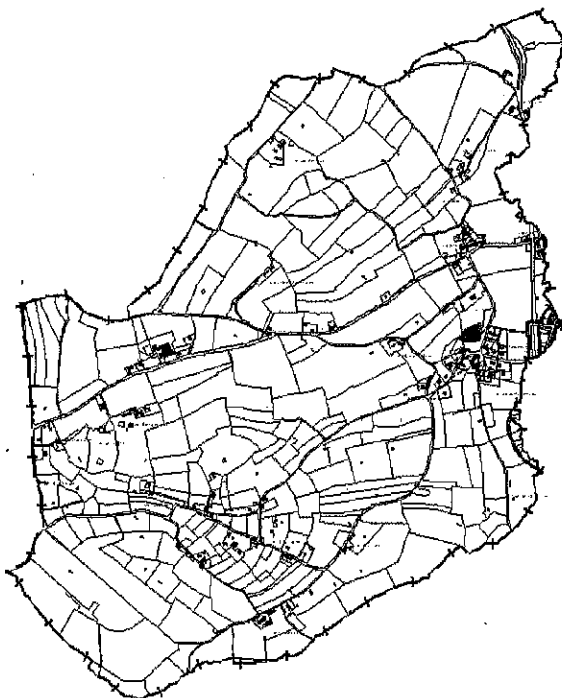
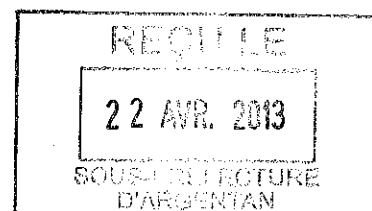


PLAN LOCAL D'URBANISME

RESENLIEU

APPROBATION

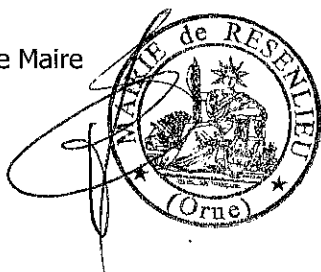
Règlement écrit



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du 25 mars 2013

Le Maire



Mme NGUES Nelly

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

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser _____ 15

Zone 1AU _____ 16

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

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles 20

Zone A 21

- 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

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles 25

Zone N 26

- 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 NI 30

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

- Article Nh₁ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article Nh₁ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article Nh₁ 3 : Accès et voirie
- Article Nh₁ 4 : Desserte par les réseaux
- Article Nh₁ 5 : Caractéristiques des terrains
- Article Nh₁ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Nh₁ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article Nh₁ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article Nh₁ 9 : Emprise au sol des constructions
- Article Nh₁ 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article Nh₁ 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article Nh₁ 12 : Stationnement
- Article Nh₁ 13 : Espaces libres, plantations
- Article Nh₁ 14 : Coefficient d'occupation des sols

- Article Nh₂ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article Nh₂ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article Nh₂ 3 : Accès et voirie
- Article Nh₂ 4 : Desserte par les réseaux
- Article Nh₂ 5 : Caractéristiques des terrains
- Article Nh₂ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Nh₂ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article Nh₂ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article Nh₂ 9 : Emprise au sol des constructions
- Article Nh₂ 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article Nh₂ 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article Nh₂ 12 : Stationnement
- Article Nh₂ 13 : Espaces libres, plantations
- Article Nh₂ 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 Résenlieu.

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

Sont et demeures 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, Nh1 et Nh2 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 et 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 les pôles d'habitat ancien et récent qui sont principalement affectés à l'habitat. 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.

La **zone d'urbanisation future** est une zone naturelle et/ou agricole qui sera urbanisée soit sous forme d'opérations d'ensemble soit par anticipation.

- **Zone 1AU** : Secteurs où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation.

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 et son principal affluent le Bouillant.

- **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 NI** correspond à un secteur où les équipements collectifs liés aux loisirs sont présents. Y sont seuls autorisés les équipements liés aux activités sportives et touristiques.

- La **zone Nh1** 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.

- La **zone Nh2** autorise également les constructions nouvelles à usage d'habitation.

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 détention 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 pôles d'habitat ancien et récent constitué autour du Vieux Résenlieu et du quartier de l'église.

Ces espaces sont principalement affectés destinés à une occupation résidentielle.

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.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdits les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

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 :

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés dans le secteur d'aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :
 - Les constructions, extensions limitées, changement de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
 - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
 - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation
 - Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
 - Les infrastructures, constructions, installations et 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.
 - Les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone inondable.

- 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.
- 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.

Article U 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 13.

Article U 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.

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

Disposition générale

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.

Dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées afin de respecter des spécificités et des caractéristiques historiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté 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 côté 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 3,50 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, serres verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant une teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas, serres, 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 ou verrière, 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 ou verrière, 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

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)
- les murs pleins dont la hauteur est supérieure à 0,80 mètres.

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

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.

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 soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit par anticipation.
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...

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.

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 1AU 3 : Accès et voirie

Les accès à la zone doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Tout nouvel accès individuel direct est interdit :

- sur la RD 13
- Sur la voie communale n°102

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 3,50 mètres à l'égout de toiture. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations :

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

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

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant une teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas, verrière 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. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être constituées par des grillages sombre doublés ou non d'une haie vive ou taillée.

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.

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.

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

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

Article 1AU 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.

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
- 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, 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.

Article A 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 979 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.
- 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, 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.

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.

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.

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.

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 ces principaux affluents du Bouillant et de la Marqueterie.

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.

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 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 autorisées 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 de tout coté 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 de tout coté 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 équivalentes et respectant leur fonctionnalité originelle pour les haies antiérosives.

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

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

NL

La zone NI correspond à un secteur où les équipements collectifs liés aux loisirs sont présents.

Article NI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Equipements et aménagements collectifs liés au tourisme, aux sports et aux loisirs
- Annexes et extensions des constructions existantes liées à une activité touristique, de sports et de loisirs
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

Article NI 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article NI 4 : Desserte par les réseaux

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

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

A défaut de réseau public, 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.

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, téléphoniques, électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article NI 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article NI 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.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle(s)-ci.

Article NI 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article NI 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article NI 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article NI 11 : Aspect extérieur des constructions

Façades et 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, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Article NI 12 : Stationnement

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

Article NI 13 : Espaces libres, plantations

Sans objet.

Article NI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Nh1

La zone Nh1 correspond à un secteur où l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes sont admis.

Article Nh₁ 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.

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

Article Nh₁ 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.

- 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 plancher.
- Affouillements et exhaussements 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, seuls sont autorisés dans le secteur d'aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :
 - Les constructions, extensions limitées, changement de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
 - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
 - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation
 - Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
 - Les infrastructures, constructions, installations et 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.
 - Les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone inondable.

Article Nh₁ 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 979 est interdit.

Article Nh₁ 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 Nh₁ 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Nh₁ 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 Nh₁ 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 Nh₁ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh₁ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Nh₁ 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 constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture.

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 Nh₁ 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Extensions à usage d'habitation :

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Toitures :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant une teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas, verrière 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.

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)
- Les murs pleins dont la hauteur est supérieure à 0,80 mètres.

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 Nh₁ 12 : Stationnement

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

Article Nh₁ 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 équivalentes et respectant leur fonctionnalité originelle pour les haies antiérosives.

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

Article Nh₁ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Nh2

La zone Nh2 correspond à un secteur où les constructions à usage d'habitation, l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes sont admis.

Article Nh₂ 1: Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article Nh₂ 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 à usage d'habitation
- 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.
- 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.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article Nh₂ 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article Nh₂ 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 Nh₂ 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Nh₂ 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 Nh₂ 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 Nh₂ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh₂ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Nh₂ 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.

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.

2. Autres constructions :

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

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 Nh₂ 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitation :

Façades :

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Toitures :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant une teinte sombre.

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

2. 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, verrières, serres ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

3. 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).
- Les murs pleins dont la hauteur est supérieure à 0,80 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.

Article Nh₂ 12 : Stationnement

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

Article Nh₂ 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 équivalentes et respectant leur fonctionnalité originelle pour les haies antiérosives.

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

Article Nh₂ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.