



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TERRITOIRE DE FRESNES

COMMUNE DE FRESNES-EN-WOËVRE (55)

MISE EN COMPATIBILITÉ DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

AVEC UNE DÉCLARATION DE PROJET

Règlement

ESpace &
TERRitoires

étude et conseil en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Diffusion

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal portant approbation de la Déclaration de Projet du PLU en date du 02 / 12 / 2024.

**Le Maire :
Martine WINGER-GALTIÉ**



TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1.1 Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, fixées aux articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.
- 1.2 Les articles L 111-9 , L 111-10 et L 421-4 restent notamment applicables.
- 1.3 S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan annexe "Plan des Servitudes".

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, représentées respectivement par les lettres U, AU, A et N sur les documents graphiques. Sur ces derniers figurent également : les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (CU) ainsi que les emplacements réservés et les éléments du paysage identifiés en application des articles L 123-1.7° et 8° du CU.

- 2.1 La zone urbaine à laquelle s'applique les dispositions du titre 2 du présent règlement correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est repérée par la lettre U sur les documents graphiques.

- 2.2 Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre 3 du présent règlement correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont repérées par les lettres AU sur les documents graphiques.

Elles sont de deux types :

- a) **La zone 1AU** correspondant à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Elle comprend un secteur de capacité d'accueil limitée « 1AUa ».

Elle comprend un secteur de sensibilité paysagère « 1AUp ».

Elle comprend un secteur réservé à tout type d'activités « 1AUx ».

Elle comprend un secteur réservé aux activités compatibles avec l'habitat « 1AUy ».

- b) **La zone 2AU** correspondant à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate ne disposent pas d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- 2.3 La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre 4 du présent règlement est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

Elle est repérée par la lettre A sur les documents graphiques.

- 2.4 La zone naturelle et forestière à laquelle s'applique les dispositions du titre 5 du présent règlement est protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est repérée par la lettre N sur les documents graphiques.

Elle comprend un secteur de protection de captage d'eau potable « Nc ».

Elle comprend des secteurs d'étangs « Ne ».

Elle comprend un secteur de jardins et de vergers « Nj ».

Elle comprend un secteur de loisirs « Nl ».

Elle comprend un secteur de sensibilité paysagère « Np ».

Elle comprend un secteur urbanisé « Nu ».

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

A LA ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone urbaine correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L 442-2 du code de l'urbanisme).
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole exceptées celles destinées aux élevages familiaux ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les carrières.

Article U 2 - Occupations et d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions à usage autre que celui d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article U 1), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées de plus de 20 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement

4.2.1 Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10 du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

4.2.2 En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

6.2 Les dispositions du présent alinéa peuvent ne pas être appliquées :

- pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante ;
- le long des voies de largeur inférieure ou égale à 3 mètres.

6.3 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

7.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article U 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles U 6, U 7 et U 8.

10.2 Lorsque la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout du toit de la façade principale donnant sur la rue), doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

10.3 Dans les autres cas, la hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder 10 mètres ($H \leq 10$ mètres).

Toutefois, cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

10.4 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

10.5 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les bâtiments publics ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les travaux concernant le bâti ancien (ravalement de façades et autres), Il est vivement recommandé de suivre les conseils du document intitulé « Le ravalement des façades rurales en Meuse », du Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Meuse (C.A.U.E.).

Les imitations de styles extra-régionaux sont déconseillées (chalets, maison provençale etc.). Elles seront interdites si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Couleurs

Il est conseillé de suivre le nuancier départemental du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.).

11.3 Façades

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

11.4 Toitures

Pour les toitures à pan, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Pour les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise, la couleur des couvertures pourra être dans les nuances du gris au noir.

La pente et l'orientation des pans de toitures ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées pour les vérandas, les piscines, les bâtiments publics et les extensions de constructions existantes qui ne respectent déjà pas ces règles.

11.5 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

11.6 Toutefois, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

Article U 12 - Stationnement

12.1 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

12.2 S'il est fait application de l'alinéa 12.1 ci-dessus, le nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt cinq mètres carrés y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

- Constructions à usage d'habitation :

- par studio ou logement de 2 pièces : 1 emplacement
- par logement de 3 à 5 pièces : 1.5 emplacements
- par logement de 6 pièces et plus : 2 emplacements

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

- Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales : 3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions à usage artisanal ou commercial : 2 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions hospitalières et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits.

- Constructions à usage d'enseignement :

- 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré ;
- 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :

- 5 emplacements pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences : 1 emplacement pour 5 places.

La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article U 13 - Espaces libres et plantations

Il est vivement conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol : pas de prescription.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond au secteur dédié à la déchetterie qui est un équipement public d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil de la déchetterie et au confortement des activités existantes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les carrières.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions admises dans la zone ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques de ces accès seront fixées en accord avec le gestionnaire de la voirie.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

4.2 Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte + épuration) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires et des eaux usées est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires est soumise à un prétraitement approprié. Les installations de prétraitement doivent être en permanence maintenues en bon état de fonctionnement.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés selon la réglementation en vigueur.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant, le cas échéant, l'évacuation des eaux pluviales soit vers le milieu naturel soit vers le réseau d'assainissement collectif (réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial).

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Toute construction ou installation doit s'implanter en suivant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 En cas de transformation, d'extension ou de surélévation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est interdite. Toute construction ou installation en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point implantée à une distance de cette limite au moins égale à 2 mètres.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UD 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article UD 11 - Aspect extérieur

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

11.1 La hauteur des clôtures implantées en limite du domaine public et en limites séparatives devra obligatoirement être supérieure à 2 mètres.

Article UD 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

Il est vivement conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Article UD 15 - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

Article UD 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES

A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement,

Les opérations d'aménagement d'ensemble ne concernent pas obligatoirement la totalité de la zone. Des découpages fonctionnels peuvent être réalisés en fonction des opportunités foncières et du contexte local.

Elle comprend un secteur de sensibilité paysagère « 1AU_p ».

Elle comprend un secteur réservé à tout type d'activités « 1AU_x ».

Elle comprend un secteur réservé aux activités compatibles avec l'habitat « 1AU_y ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme),
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits dans la zone 1AU, y compris les secteurs 1AU_p et 1AU_y :

- les constructions à usage industriel ; - les constructions à usage agricole ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ; - les caravanes isolées ;
- les mobiles homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ; - les carrières.

1.2 Sont interdits dans le secteur 1AU_x :

- les constructions à usage agricole ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ; - les carrières.

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

Sont admis :

- dans la zone 1AU et le secteur 1AU_p, les constructions à usage autre que celui d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article 1AU 1), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune

incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- dans le secteur 1AUp, les constructions à conditions de ne pas présenter de sous-sol enterrés.
- dans les secteurs 1AUx et 1AUy, les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires aux installations à usage commercial, artisanal, industrie!, de bureau ou de service existantes dans le secteur ;
- dans le secteur 1AUx, les dépôts de véhicules à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur environnement ;
- dans l'ensemble des zones et secteurs, les opérations (individuelles ou groupées) à condition que leur conception et leur localisation n'engendrent pas des délaissés de terrains inconstructibles ;
- dans l'ensemble des zones et secteurs, les opérations à condition que le financement des équipements internes soit pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (article L332-15 du Code de l'Urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques de ces accès seront fixées en accord avec le gestionnaire de la voirie.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

Dans le secteur 1AUx, à défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur notamment aux dispositions du Code de l'Environnement et du Code de Santé Publique.

4.2 Assainissement

4.2.1 Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du Code des Collectivités Territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

4.2.2 En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

Cette règle pourra ne pas être appliquée le long des voies de largeur inférieure ou égale à 3 mètres.

Concernant la zone 1AU située en entrée de village (côté Marchéville), les constructions doivent respecter au minimum un recul :

- Pour les parcelles desservies par la RD 904, de 15 mètres par rapport à l'alignement,
- Pour les autres voies publiques ou privées, de 5 mètres de l'alignement ou de la limite parcellaire.

6.2 Dans les secteurs 1AUp, 1AUx et 1AUy, les constructions doivent respecter au minimum un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dans le secteur 1AUx situé à l'entrée de commune (côté Manheulles) où les constructions doivent respecter un minimum de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement.

6.3 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans la zone 1AU, hormis les secteurs 1AUp, 1AUx et 1AUy, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

7.2 Dans les secteurs 1AUp, 1AUx et 1AUy le retrait est obligatoire.

7.3 Dans tous les cas de figure, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

7.4 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles 1AU6, 1AU7 et 1AU8.

10.2 Dans la zone 1AU et les secteurs 1AUp et 1AUy, hormis le secteur 1AUx, la hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 10 mètres ($H \leq 10$ mètres).

10.3 Sur une profondeur de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 5,50 mètres.

10.4 La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

10.5 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les imitations de styles extrarégionaux sont déconseillées (chalets, maison provençale etc.). Elles seront interdites si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Couleurs

H est conseillé de suivre le nuancier départemental du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.).

11.3 Façades

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

11.4 Toitures

Pour les toitures à pan, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Pour les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise, la couleur des couvertures pourra être dans les nuances du gris au noir.

La pente et l'orientation des pans de toitures ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées pour les vérandas, les piscines, les bâtiments publics et les constructions d'architecture contemporaine ou moderne de qualité.

11.5 Clôtures

Dans le secteur 1AU, les clôtures sur rue seront constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,20 mètre (40 cm pour le mur et 80 cm pour le dispositif à claire-voie). Le doublement de la clôture avec une haie végétale sera admis à condition d'utiliser des essences locales (le thuya étant proscrit). Une harmonie de matériaux et de couleurs devra être recherchée entre les constructions à édifier dans le secteur.

Concernant la zone 1AU située en entrée de village (côté Marchéville), les constructions ont l'obligation d'un recul du portail d'accès aux véhicules par rapport à la limite parcellaire de 7 mètres minimum. Cet espace devra être assez large pour permettre à des véhicules de stationner et de manœuvrer en toute sécurité ;

Dans cette même zone 1AU, les murs de clôture sur voie publique ou privé n'excéderont pas 1 mètre de hauteur et les clôtures grillagée n'excéderont pas 2 mètres de hauteur. En cas de création de limite matérialisée (mur ou grillage) sur voie publique ou privée, le mur ou la clôture est positionné à 1 mètre en retrait minimum de la limite parcellaire avec une plantation de haie vive côté espace public.

11.6 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

Article 1AU 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt-cinq mètres carrés (25 m²) y compris les accès.

12.2 Un nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

- Constructions à usage d'habitation :

- par studio ou logement de 2 pièces : 1
- par logement de 3 à 5 pièces : 1.5
- par logement de 6 pièces et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

- Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales :

- 3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions à usage artisanal ou commercial :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions hospitalières et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits.

- Constructions à usage d'enseignement :

- 1 emplacement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ;
- 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :

- 5 emplacements pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant

- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences :

- 1 emplacement pour 5 places.

12.3 La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables,

12.4 Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Qu'ils soient réalisés sur le fonds principal ou sur un fonds indépendant, les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

12.6 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Dans le secteur 1AUp, il sera planté un minimum de 3 arbres par terrain, de préférence dans les marges de recul au niveau des limites séparatives latérales.

Il est vivement conseillé d'utiliser des essences locales.

Concernant la zone 1AU située en entrée de village (côté Marchéville), il est recommandé un traitement végétal des limites séparatives par des haies vives composées d'arbustes variés (pour une haie de 1,50m de hauteur, une emprise au sol de 3 mètres minimum est à prévoir).

Concernant le secteur 1AUx situé en entrée de village (côté Manheulles), la périphérie de la parcelle sera plantée de bosquets arborés composés d'arbres de haut-jet, de moyen-jet et d'arbustes selon une implantation souple (pas d'alignements réguliers d'arbres).

- arbres plantés à 3 mètres de la limite séparative ;
- emprise au sol de 5 mètres de largeur minimum afin de permettre aux arbres de se développer normalement ;
- bande enherbée ;
- module de 2 arbres / 3 arbustes (essences locales) / 20 ml.

Sur ce même secteur 1AUx, la frange végétalisée Sud-Est sera traitée par la commune dans le cadre de l'emplacement réservé n°10. Etant à proximité de terrains bâtis, une plantation de haie vive composée d'arbustes variés est recommandée :

- arbres plantés à 1mètre minimum de la limite parcellaire ; - emprise au sol de 2mètres de largeur minimum ; - 1 arbuste (caduque) / ml.

Autres mesures concernant le secteur 1AUx situé en entrée de village (côté Manheulles) :

- *Parking* : 1 arbre (type fruitier ornemental) /100m² - *Espaces libres végétalisés (hors parking et franges)* :
- engazonnés ou plantés d'arbustes tapissants ; - 1 arbre (type fruitier) / 100 m²

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate ne disposent pas d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage agricole ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les lotissements ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Pas de prescription.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voirie : pas de prescription.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux : pas de prescription.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains : pas de prescription.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

6.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

7.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 2AU 9 - Emprise au sol : pas de prescription.

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions : pas de prescription.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur : pas de prescription.

Article 2AU 12 - Stationnement : pas de prescription.

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations : pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol : pas de prescription.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures (non agricoles) est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L 442-2 du code de l'urbanisme) ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2 ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial et artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes autres que ceux mentionnées à l'article A 2 ;
- les caravanes isolées ;
- les mobiles home ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanning autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- les lotissements ;
- les carrières.

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

- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ;

- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping et de caravanning, les chambres d'hôtes, les gîtes, les locaux de vente des produits des exploitations et toutes autres constructions destinées au tourisme vert, à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles (en complément de leurs revenus) ;
- les garages collectifs de caravanes mentionnés ci-dessus, à condition que le bâtiment soit fermé pour rendre les caravanes invisibles depuis l'extérieur ;
- les constructions et installations agricoles nouvelles, à condition que les distances d'implantation imposées par le Règlement Sanitaire Départemental et la législation sur les I.C.P.E. soient respectées et calculées par rapport aux limites des zones AU et U (cette disposition ne concerne pas les mises aux normes d'installations existantes ne respectant pas les distances d'implantation réglementaires et notamment celles relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)) ;
- les constructions et installations agricoles dans le cadre de mises aux normes et ne respectant pas les distances réglementaires, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation (réduction des distances par rapport aux habitations). Cette disposition pourra ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité technique lié au terrain.
- les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront être soumises à l'avis préalable du service départemental de secours et de lutte contre l'incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie : Pas de prescription.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, notamment aux dispositions du code de l'Environnement et du code de Santé Publique..

4.2 Assainissement

4.2.1 Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

4.2.2 En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains : Pas de prescription.

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

6.1 Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques communales ou privées.

Le long des routes départementales n°21, 908 et 203, cette distance minimum est portée à 10 mètres.

Le long des routes départementales n°903 et 904, cette distance minimum est portée à 25 mètres.

Les dispositions ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.

6.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

7.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article A 9 - Emprise au sol : Pas de prescription.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions : Pas de prescription.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les imitations de styles extra-régionaux sont déconseillées (chalets, maison provençale etc.). Elles seront interdites si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Couleurs : Il est conseillé de suivre le nuancier départemental du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.).

11.3 Façades : Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

11.4 Toitures : Pour les toitures à pan, il est interdit d'utiliser des couleurs claires et des matériaux brillants.

11.5 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Il sera planté au minimum un arbre pour 100 m² de surface hors œuvre brute, de préférence dans les marges de recul par rapport aux voies.

Il est vivement conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle et forestière N est protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur de protection de captage d'eau potable « Nc ».

Elle comprend des secteurs d'étangs « Ne ».

Elle comprend un secteur de jardins et de vergers « Nj ».

Elle comprend un secteur de loisirs « Nl ».

Elle comprend un secteur de sensibilité paysagère « Np », qui est soumis au régime du permis de démolir.

Elle comprend un secteur urbanisé « Nu ».

Les secteurs Ne, Nj, Nl et Nu sont des secteurs constructibles en zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- dans le secteur Np, les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R 430-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- l'édification des clôtures (non agricoles) est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L 442-2 du code de l'urbanisme) ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone N, y compris les secteurs Nc et Np et hormis les secteurs Ne, Nj, Nl et Nu, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1 Sont notamment interdits :

- les lotissements ;
- dans le secteur Np la démolition totale et l'enlèvement des ruines du château d'Aulnois ;
- les abris, excepté dans les secteurs Ne, Nj, Nl et Nu ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage industriel ;

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les constructions à usage de bureaux et de services, excepté dans le secteur Nl ;
- les constructions à usage hôtelier, excepté dans le secteur Nl ;
- les constructions à usage commercial, excepté dans le secteur Nl ;
- les parcs d'attraction ouverts au public, excepté dans le secteur Nl ;
- les terrains de camping et de caravanning, excepté dans le secteur Nl ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, excepté dans le secteur Nl ;
- les dépôts de véhicules, excepté dans le secteur Nl ;
- les garages collectifs de caravanes, excepté dans le secteur Nl ;
- les affouillements et exhaussements du sol, excepté dans le secteur Nl ;
- les caravanes, les mobils home et les habitations légères de loisirs isolés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté les gravières ou sablières dans le secteur Nl.

Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans le secteur Nj : les abris à raison d'un par unité foncière et à condition que leur superficie hors œuvre brute soit inférieure à 15 m² ;
- Dans les secteurs Ne : les abris à raison d'un par unité foncière et à condition que leur superficie hors œuvre brute soit inférieure à 20 m² ;
- Dans le secteur Nu : les vérandas, les piscines, les extensions, les annexes, les dépendances, les transformations, réfections et changements de destination des constructions existantes à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Pour la zone et l'ensemble des secteurs, les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront être soumises à l'avis préalable du service départemental de secours et de lutte contre l'incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie : Pas de prescription.

Article N 4 - desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, notamment aux dispositions du code de l'Environnement et du code de Santé Publique.

4.2 Assainissement

4.2.1 Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

4.2.2 En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

4.4 Autres réseaux : Dans le secteur Np les réseaux doivent être enterrés.

Article N 5 - caractéristiques des terrains : Pas de prescription.

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

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

Les dispositions de alinéa 6.1 ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.

6.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

7.2 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Pas de prescription.

Article N 9 - Emprise au sol : Pas de prescription.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles N 6 et N 7.

Dans les secteurs Ne, Nj, Nl et Nu la hauteur absolue des abris (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 3,5 mètres ($H \leq 3,5$ mètres).

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les imitations de styles extra-régionaux sont déconseillées (chalets, maison provençale etc.). Elles seront interdites si elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Couleurs : Il est conseillé de suivre le nuancier départemental du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.).

11.3 Façades : les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

11.4 Toitures : Pour les toitures à pan, il est interdit d'utiliser des couleurs claires et des matériaux brillants.

11.5 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

Article N 12 - Stationnement : Pas de prescription.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Il est vivement conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol : Pas de prescription.