

Département de : l'Aube

Commune de : PINEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération du 06/12/2021

approuvant

la modification n°1 et la
modification n°2 du PLU

Cachet et signature :



Le Maire,
C. DENORMANDIE

PLU approuvé le 10 mai 2004
Prescription de la révision du PLU le 22 Septembre 2014

Dossier de modification n°2 du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU.....	6
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - ZONE UA	8
CHAPITRE 2 - ZONE UC.....	13
CHAPITRE 3 - ZONE UE.....	18
CHAPITRE 4 - ZONE UY	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....	25
CHAPITRE 2 - ZONE 2AUY.....	30
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	32
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	36
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	39
TITRE VII - ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME	40
TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	41
TITRE IX - ANNEXES	42
Places de stationnement	42

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

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.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

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.

Article R111-26 du Code de l'Urbanisme :

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

- D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

- D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

- D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

- D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

La commune a instauré le permis de démolir sur son territoire.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « 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 que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel ancien, elle correspond au centre-bourg/centre fondateur de la commune, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune. Elle correspond aux espaces dédiés à l'accueil des structures de sports, de loisirs, scolaires (primaires, cantine, collège, etc.) à la maison de retraite, à l'Ehpad, ...

La zone UY est une zone urbaine dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

La zone **1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

La zone **1AUA** phasée en 2 temps, sous deux secteurs : **1AUA1** et **1AUA2**. Cette zone d'urbanisation future à vocation mixte, a pour objectif la reconversion d'une friche industrielle. Elle est soumise à condition de vérification de la pollution des sols, pour le secteur **1AUA2**.

La zone **2AUJ** est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. L'urbanisation de cette zone est soumise à une procédure de modification du PLU ou par une révision du PLU.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

La zone **A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger 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 en zone A. Elle comprend :

- Les **secteurs Aa**, zone d'habitat en lien avec une exploitation agricole
- Les **secteurs Ar**, zone correspondant à l'emprise d'une déviation.
- Des constructions identifiées par un symbole pour lesquelles le changement de destination est autorisé sous conditions.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone **N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune 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 et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des constructions identifiées par un symbole pour lesquelles le changement de destination est autorisé sous conditions.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

3.6 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

Les espaces concernés par l'arrêté préfectoral n° 2012051-0017 du 20 février 2012 concernant les routes départementales, sont figurés aux documents graphiques par un figuré avec rayures grises.

3.7 - ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 CU

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés aux documents graphiques par un numéro d'ordre et un figuré de trame en « V » de couleur verte. En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.8 - EMBLEMES RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU

Article L152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique... Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.
- Une **dépendance** est un local placé à l'extérieur de l'habitation, accolé ou non et sans communication directe avec les pièces à vivre.
- Les actions ou **opérations d'aménagement** ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel ancien ; elle correspond au centre-bourg/centre fondateur de la commune, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Un aplat rouge identifie la zone de « centralité » conformément au SCoT du PnrFO.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- les constructions d'entrepôt sauf cas visé à l'article I-2,
- les constructions d'industrie,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- les entrepôts, à condition d'être destinés à l'extension d'activités commerciales ou artisanales,
- les constructions complémentaires à une activité agricole existante,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration,
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les constructions à usage de commerces et activités de services ainsi que les bureaux, limités à 400m² d'emprise, hors « zone de centralité ».

En plus, dans les espaces concernés par l'aplat de couleur rouge uniquement : il n'est pas fixé de limite d'emprise pour les commerces ou ensemble commerciaux.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

Des hauteurs de bâtiments projetés, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- S'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- S'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou en observant un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture, mur, ...) défini à l'article II-2.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions doivent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou observer, par rapport aux limites séparatives un recul d'un minimum de trois mètres minimum, débord de toiture inclus.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Il convient de se référer au guide architectural et paysager du PnrFO.

Forme :

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en oeuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension, surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Pour les dépendances ou les extensions, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pans et/ou deux croupes ou demi-croupes et la pente des couvertures ne doit pas être inférieure à 35° ; cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'activités économiques et agricoles, ni aux dépendances, aux extensions et aux vérandas.
- Les toits terrasses sont interdit sauf lorsqu'ils assurent la jonction entre les bâtiments ou lorsqu'il s'agit d'une extension.
- Les terrassements et talutages sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être surélevée de plus de 1 mètre par rapport au sol naturel ; le mur extérieur devant descendre jusqu'au sol.

Matériaux et couleurs :

- Les couleurs devront respecter la palette présentée dans le guide architectural et paysager du PnrFO.
- Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite respectant le ton de la tuile traditionnelle.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Pour les clôtures projetées sur l'alignement ou l'emprise des voies publiques ou privées :

- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- L'élément de clôture défini à l'article II-1b sera constitué soit d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portails, portes, baies), soit par une grille, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions identifiées sur la parcelle considérée.
- La reconstruction d'un mur existant doit s'intégrer aux murs environnants.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b - Aménagement paysager

Toute opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations devront être d'essences locales et respecter les dispositions présentées dans le guide architectural et paysager du PnrFO.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé deux places de stationnement par logement en plus des places couvertes s'il y en a.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, leur longueur ne dépassant pas 80 mètres.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

- Toute opération prendra un seul accès sur la voie publique.
- Le permis de construire, peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Alimentation en eau potable :

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la Santé Publique).

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- L'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

CHAPITRE 2 - ZONE UC

La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

Un aplat rouge identifie la zone de « centralité » conformément au SCoT du PnrFO.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions d'entrepôt sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions d'industrie.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les entrepôts, à condition d'être destinés à l'extension d'activités commerciales ou artisanales.
- Les constructions complémentaires à une activité agricole existante.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les constructions à usage de commerces et activités de services ainsi que les bureaux, limités à 400m² d'emprise, hors « zone de centralité ».

En plus, dans les espaces concernés par l'aplat de couleur rouge uniquement : il n'est pas fixé de limite d'emprise pour les commerces ou ensemble commerciaux.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur de la construction existante pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Des hauteurs de bâtiments projetés, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- S'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- S'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou en observant un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites, soit en respectant un retrait de 3 mètres débords de toitures compris.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Il convient de se référer au guide architectural et paysager du PnrFO.

Forme :

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pans et/ou deux croupes ou demi-croupes et la pente des couvertures doit ne doit pas être inférieure à 35°; cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'activités économiques et agricoles, ni aux dépendances, aux extensions et aux vérandas.
- Les toits terrasses sont interdit sauf lorsqu'ils assurent la jonction entre les bâtiments ou lorsqu'il s'agit d'une extension.
- La pente du terrain de remblais ne peut excéder 15%.

Matériaux et couleurs :

- Les couleurs devront respecter la palette présentée dans le guide architectural et paysager du PnrFO.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Pour les clôtures projetées sur l'alignement ou l'emprise des voies publiques ou privées :

- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- L'élément de liaison aura une hauteur minimale de 1,50 mètre et une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'élément de clôture sera constitué soit d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portails, portes, baies), soit par une grille ou un grillage, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions identifiées sur la parcelle considérée.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts ;

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b - Aménagement paysager

Tout projet devra respecter la palette présentée dans le guide architectural et paysager du PnrFO.

Toute opération d'aménagement de type habitat groupé ou lotissement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 25% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

Des plantations peuvent compléter les clôtures.

Pour les aménagements paysagers des espaces verts communs, les plantations devront être d'essences locales. Il conviendra de se référer à la palette végétale du PNRFO.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière en plus des places couvertes s'il y en a.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, leur longueur ne dépassant pas 80 mètres.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour les voies nouvelles, les emprises doivent être adaptées aux partis d'aménagement de la zone.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**Alimentation en eau potable :**

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la Santé Publique).

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- L'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme au règlement en vigueur,
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

CHAPITRE 3 - ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune. Elle correspond aux espaces dédiés à l'accueil des structures de sports, de loisirs, scolaires (primaires, cantine, collège, ...) à la maison de retraite, à l'Ehpad, ...

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas visés à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.
- Les constructions à usage de bureau, sauf cas visés à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'ouverture et l'exploitation de carrières et les exploitations agricoles).

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage d'habitation s'il s'agit de logement de gardiennage lié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les constructions à usage de bureau si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)****II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)**

Article non réglementé

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Article non réglementé

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Article non réglementé

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Article non réglementé.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé.

II-3-b – Aménagement paysager

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations devront être d'essences locales et respecter les dispositions présentées dans le guide architectural et paysager du PnrFO.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Alimentation en eau potable :

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la Santé Publique).

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- L'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou, être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

CHAPITRE 4 - ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine dédiée à l'accueil de commerces et activités de service, et d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration.
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à l'activité de la zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage d'habitation s'il s'agit de logement nécessaire au bon fonctionnement et à la sécurité de l'activité dans la limite d'un logement par activité économique d'une surface de plancher de 100 m² maximum dont le volume sera inscrit dans celui du bâtiment d'activité.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration 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.
- Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les bâtiments doivent être implantés en retrait avec un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Il convient de se référer au guide architectural et paysager du PnrFO.

Forme :

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal,...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie.

Matériaux et couleurs :

- Les couleurs devront respecter la palette présentée dans le guide architectural et paysager du PnrFO.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de grillage ou de panneau grillagé de ton foncé (vert, gris, noir) d'une hauteur maximale de 2 mètres et doublé ou non d'une haie d'essence locale.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Au moins 15% de l'unité foncière doit être en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b - Aménagement paysager

Tout projet devra respecter la palette présentée dans le guide architectural et paysager du PnrFO.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales variées suivant le guide architectural et paysager du PnrFO.

.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès :

- Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Alimentation en eau potable :

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la Santé Publique).

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- Eaux usées industrielles : toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau. À défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes,
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou, être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend une zone 1AUA organisée en deux secteurs : 1AUA1 et 1AUA2. Programmé en deux phases soumis chacune à une opération d'aménagement d'ensemble

Cette zone d'urbanisation future à vocation mixte, a pour objectif la reconversion d'une friche industrielle.

Elle est soumise à condition de la vérification de la pollution des sols et la démolition des constructions à vocation économique en vue d'une reconversion en zone d'habitat, pour le secteur 1AUA2.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions d'entrepôt sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services ainsi que les bureaux.
- Les entrepôts, à condition d'être destinés à l'extension d'activités commerciales ou artisanales.
- Les constructions d'industrie.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

En secteur 1AUA2 uniquement : Le développement de la zone n'est autorisé que si des études sur la bonne qualité du sol et du sous-sol est avérée.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel. En cas d'extension supérieur à 8 mètres, celle-ci pourra être respectée.

Des hauteurs de bâtiments projetés, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées de façon à s'intégrer dans le bâti existant :

- S'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci ;
- S'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou en observant un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites, soit en respectant un retrait de 3 mètres débords de toitures compris.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Il convient de se référer au guide architectural et paysager du PnrFO.

Forme :

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal,...) et éloignées des formes traditionnelles du bourg ou des villages alentours ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pans et/ou deux croupes ou demi-croupes et la pente des couvertures doit ne doit pas être inférieure à 35° ; cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'activités économiques et agricoles, ni aux dépendances, aux extensions et aux vérandas.
- Les toits terrasses sont interdit sauf lorsqu'ils assurent la jonction entre les bâtiments ou lorsqu'il s'agit d'une extension.
- La pente du terrain de remblais ne peut excéder 15%.

Matériaux et couleurs :

- Les couleurs devront respecter la palette présentée dans le guide architectural et paysager du PnrFO.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Pour les clôtures projetées sur l'alignement ou l'emprise des voies publiques ou privées :

- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- L'élément de liaison aura une hauteur minimale de 1,50 mètre et une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'élément de clôture sera constitué soit d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portails, portes, baies), soit par une grille ou un grillage, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions identifiées sur la parcelle considérée.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

- Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

II-3-b - Aménagement paysager

Tout projet devra respecter la palette présentée dans le guide architectural et paysager du PnrFO. Toute opération de type habitat groupé ou lotissement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 25% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

Des plantations peuvent compléter les clôtures.

Pour les aménagements paysagers des espaces verts communs, les plantations devront être d'essences locales. Il conviendra de se référer à la palette végétale du PNRFO.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière en plus des places couvertes s'il y en a.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, leur longueur ne dépassant pas 80 mètres.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Pour les voies nouvelles, les emprises doivent être adaptées aux partis d'aménagement de la zone.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**Alimentation en eau potable :**

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la Santé Publique).

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.
- L'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures, aires imperméabilisées etc..., doivent être recueillies sur le terrain d'assiette de la construction. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée n'est admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication, enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

CHAPITRE 2 - ZONE 2AUJ

La **zone 2AUJ** est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. L'urbanisation de cette zone est soumise à une procédure de modification du PLU ou par une révision du PLU.

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration.
- Les exhaussements des sols.
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à l'activité de la zone.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage d'habitation s'il s'agit de logement nécessaire au bon fonctionnement et à la sécurité de l'activité dans la limite d'un logement par activité économique d'une surface de plancher de 100 m² maximum dont le volume sera inscrit dans celui du bâtiment d'activité.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration 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.
- Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

Article non règlementé.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Les bâtiments doivent être implantés en retrait avec un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non règlementé.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Article non réglementé.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé.

II-3-b - Aménagement paysager

Article non réglementé.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non réglementé.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Accès : Article non réglementé.

Voirie : Article non réglementé.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Alimentation en eau potable : Article non réglementé.

Assainissement : Article non réglementé.

Autres réseaux : Article non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger 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 en zone A.

La zone A comprend :

- un secteur Ar correspondant à l'emprise d'une déviation,
- un secteur Aa où les constructions d'habitation sont autorisées.

Des bâtiments sont identifiés par un symbole, afin de permettre leur changement de destination, sans nuire à l'activité agricole et à la préservation de la qualité paysagère du site.

Il existe également une zone de bruit de type 3 liée à la RD 960 (100m de part et d'autre de la voie (cf. arrêté préfectoral en annexe) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'hôtellerie-restauration, d'artisanat, d'industrie, sauf si elles sont liées aux exploitations agricoles et cas visés à l'article I-2.
- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article suivant.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf si elles sont liées à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Ar uniquement : Toute construction est interdite.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés à l'exploitation agricole, limitées à une emprise de 400m² maximum.
- Les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique lors d'un sinistre et/ou l'extension mesurée des habitations existantes qu'elles soient agricoles ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU.
- Les terrains de camping à condition d'être liés aux activités agro-touristiques.
- Les abris de chasse ou de pêche à condition d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Aa ainsi que pour les bâtiments identifiés par un symbole dans la zone A : le changement de destination des constructions dès lors que ce changement de destination ne

compromet pas l'exploitation agricole.

Dans les secteurs Aa uniquement : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres à l'égout de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies :

- en cas de sortie directe sur la voirie, toute construction de hangar devra s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum, mesuré à l'axe de la voie, pour permettre la visibilité et les manœuvres,
- toutefois, l'implantation des bâtiments sera autorisée avec un recul minimum de 5 mètres s'ils ne comportent aucune ouverture véhicule directe côté voirie.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Article non réglementé.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé.

II-1-e - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les dispositions de l'article II-2 de la zone A ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs ni aux ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires au

fonctionnement des services publics. L'aspect extérieur est libre.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article II-2 de la zone UC.

Autres constructions :

Les couvertures et bardages en tôle non teinte (galvanisée, aluminium brut), pour les constructions agricoles à usage d'activité sont interdites.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Un écran végétal devra accompagner les constructions de stockage, les bâtiments de type industriel (poulailler, porcherie...etc.).

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)
--

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Alimentation en eau potable :

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la Santé Publique).

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis,

- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur,

- eaux pluviales : les eaux pluviales devront être recueillies à la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un **secteur Na**, en voie de mutation, lié notamment à la présence de l'activité de maraichage Bio située en épaisseur de l'enveloppe bâtie en entrée Ouest du bourg.

Des bâtiments sont identifiés par un symbole, afin de permettre leur changement de destination, sans nuire à l'activité agricole et à la préservation de la qualité paysagère du site.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Toute construction est interdite, sauf cas visés à l'article I-2 :

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Nonobstant les dispositions de l'article I-1 peuvent être autorisées :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements et dans la limite de 40 m².
- La construction d'annexes et de dépendances liées aux constructions existantes et dans la limite de 40 m².
- Les annexes et extensions liées à la Maison du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, y compris la construction de bâtiments de gardiennage, de surveillance ou de fonctionnement ne devront pas excéder une superficie totale de 400 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les abris de chasse ou de pêche à condition d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions liées et nécessaires aux exploitations forestières.
- Le stationnement des caravanes ou des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

En secteur Na uniquement :

- Les abris de jardins et annexes limitées à 20m² d'emprise au sol, par unité foncière.
- Les installations mobiles nécessaires aux activités de maraichage de type serres.

Pour les bâtiments identifiés par un symbole uniquement : le changement de destination des constructions dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

En secteur Na uniquement :

- La hauteur des installations mobiles nécessaires aux activités de maraichage de type serres est limité à 4,5 m.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les installations mobiles nécessaires aux activités de maraichage de type serres doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Article non réglementé

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

II-1-e - Emprise au sol des constructions

- Les annexes et extensions ne devront pas excéder une superficie de 40m².
- Les annexes et extensions liées à la Maison du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, y compris la construction de bâtiments de gardiennage, de surveillance ou de fonctionnement ne devront pas excéder une superficie totale de 400 m².

En secteur Na uniquement :

- Les abris de jardins et annexes limitées à 20m² d'emprise au sol, par unité foncière.
- L'emprise au sol des installations mobiles nécessaires aux activités de maraichage de type serres est limitée à 1000 m².

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Article non réglementé.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L ; 113-2 suivants du code de l'urbanisme stipulent notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Article non réglementé.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

Le permis de construire, peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

Alimentation en eau potable :

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R.1321-57 du Code de la Santé Publique).

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis,

- l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme au règlement en vigueur,

- eaux pluviales : les eaux pluviales devront être recueillies à la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.



TITRE VII - ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifié avec un numéro et un figuré graphique. Ils concernent : des vergers et pelouses.

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

TITRE VIII – EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX IINSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage.

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.



TITRE IX - ANNEXES

PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L.111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE L.111-20 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE L.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.