F.H.R. Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières 80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86 Fax : 03 22 37 09 87 E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département de l'Aube

COMMUNE DE GERAUDOT

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT



P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 septembre 2005.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I Zone U
- Chapitre II Zone Us

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Chapitre III Zone 1 AU
- Chapitre IV Zone 1 AUs
- Chapitre V Zone 2 AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre VI Zone A
- Chapitre VII Zone N

Co réglement est établi conformément sux articles R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE) - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Content réglement du P.I. D'aloppique à la tétalité du territoire de la commune du CERTAUDOT.

ARTICLE IL « PORTEE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'EGARD DÉS AVESSA L'EGISLATIONS SELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Testinate and tengen and sold solded intermistors instrument to indi-

- Code de l'Urbaniente

- 1) Les régles génerales de l'urbanisme indoe par les articles R. 111-2, R. 111-3, 2,
 R. 111-4, R. 511-142, et R. 151-35 relatifs à la locativation et la descerte des
 constructions et l'article R. 111-21 relatif à leur expect
- alof seb addisplace no seahq set TITRE I
- 3) Eps. articles L. 111-10, L. 123-5 of L. 213-2 (alinea 2) mistro au sursia à etatuar.
 - 4) d'athloigh. 421-4 relaith mus aputratione du tantais a's thite nublique
 - 5) L'article L 42 (-5 relatif à la donacto non les réseauxe

DISPOSITIONS GENERALES

- 7) Lies articles 11.443-4 in R.444-4 relation in complete, stationnement do carrovanes et technique et de louire.
- 4) L'arista L.421-3 (a) no manda de stationnement concernant les formants la Liament concernant les logements la cité la cité la concernant et de part et et
 - P. Lee British Ref 11-5-2 or 14-2-5 edulis 2 forelytelegier

- Autres lénister ens et néglementations

- 3) C7 Code Rural, not amend Puriole L.123-20 rolett au series à statuer et l'article L.111-3 rentiteu constitue de l'obrophie.
- Les autres Copes : Onde de la Construction et de l'Habitation. Code Minier.
 Cou. de la Veinte Rom Ve. Code Civil. Code de l'Environnentent. Code l'Environnentent. Code l'Environnentent.
 - and an artist of the second section of the section of the second section of the section of the second section of the sec

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de GERAUDOT.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I - Code de l'Urbanisme

- Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R.111-21 relatif à leur aspect.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.
- L'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7) Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.
- 8) L'article L.421-3 (alinéa 9) relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 9) Les articles R. 111-3-2 et 11-2-1 relatifs à l'archéologie.

II - Autres législations et réglementations

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Les autres Codes: Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier, Code Général des Impôts.
- 5) La réglementation sur les Installations Classées.

- 6) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 7) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 8) La loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal).
- 9) Loi du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – <u>Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles</u>

 Les zones urbaines dites « zones U », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- Zone U, à dominante d'habitat, de commerces et de services.
- Zone Us, est une zone affectée aux loisirs (activités et hébergement) et en particulier aux terrains de camping et de caravanes, aux parcs résidentiels de loisirs, aux hôtels et restaurants.
- 2) Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU, ce sont :

- Zone 1AU, à urbaniser à court terme, à vocation dominante d'habitat, de même caractère que la zone U, dont elle constitue l'extension,
- Zone 1AUs, à urbaniser à court terme, à vocation dominante de loisirs (activités et hébergement),
- Zone 2AU, à urbaniser à long terme seulement, c'est à dire après modification ou révision de plan local d'urbanisme,
- 3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.
 - Les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, ce sont des zones protégées en raison de la fragilité du milieu naturel. Cette zone comprend un secteur NI.

II - Les documents graphiques font apparaître

- Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

 Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (alinéa 20 de l'article L.123-1).

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente (seul le Maire,

compétent pour délivrer les P.C, peut juger si l'adaptation peut être accordée).

2) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

ARTICLE V - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

LEGITALIO

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

AMOS, ALI SIS ESSENDADA I

Il 2000 U set destinée extrugajement à l'habitat individuet groupé au non. Elle paut destille écalement les comment on services, et activités non pollutariés nécessaires à lande de la basolation.

JOS US MATURE DE 2 SCOOUPATION ET DE L'UTILISATION BU SOL

ARTICLE U. F. CCCUPATION OF URUSATIONS OF SOLUMERSONES

SONT BITERONGS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL

Legislation of the collection of the collection of the collection according to the collection of the c

TITRE II

Les logies dons de campletes se caravaning ou destinée à l'implantation d'habitations régisser de la care

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

NATICIE U S. OCCUPATIONS EL UTILISATIONS OU SOL ADMISSS,

-SONT ADMBES LES CONTRATIONS ET L'AUGATIONS OU SON SURVANTES.

Carried and a second se

Les int platforeret if your dynam provins mus enigles P.442-2 et seivants du Colo de l'Unistrume et non interdit à l'article (LAT).

Sont automores admir, sonte reserve des goodifiche risées no ambiente les la distribution productions à l'adique UD1

Tautes los constructions Les lousses enterni les graupes d'accieton

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services, et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles visées à l'article U02 paragraphe II,
- Les dépôts sauf ceux visés à l'article U02 paragraphe II,
- Les parcs d'attraction établis pour une durée continue de plus de trois mois,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière,
- Les installations de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés,

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, CERTAINES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 01:

Il est rappelé que sont soumis à autorisation :

- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers prévues aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article U01.

Sont notamment admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe II et interdictions mentionnées à l'article U01 :

- Toutes les constructions,
- Les lotissements et les groupes d'habitation,

 Les constructions, installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité.

II - TOUTEFOIS SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée,
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts,

 La reconstruction à l'identique, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elles n'aggravent pas l'état existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres.

L'agrandissement d'une construction existante implantée à l'alignement peut être réalisé à l'alignement.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Des constructions en limite séparative sont autorisées :

- soit pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes,
- soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas :
 - une surface u sol de 40 m²
 - une hauteur de 4 mètres à l'égout du toit le plus haut et une hauteur de 6 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas de murs aveugles et en vis-à-vis, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit le plus dans le cas d'habitations, de bureaux ou de commerces et 7 mètres dans les autres cas.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Les toitures sont à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures ne doit pas excéder 45°.

Toute extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre audessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé. Dans tous les cas, les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute la hauteur.

Matériaux et couleurs :

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes de la zone ; le ton blanc intégral est interdit.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou flammé); les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdits.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures:

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, les clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

Les clôtures pleines autres que es haies vives sont interdites.

Les clôtures projetées en bordure des emprises publiques peuvent être constituées :

- de grillage doublées ou non de haies vives,
- de bois ou de plastique reposant ou non sur un mur-bahut,
- d'éléments métalliques reposant sur un mur-bahut.

La hauteur de ce mur-bahut ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures projetées sur les limites séparatives peuvent être constituées :

- de haies vives doublées ou non de grillage,
- de grillage reposant ou non sur un mur-bahut.

La hauteur de ce mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Equipements d'infrastructure :

Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Us est une zone affectée aux loisirs (activités et hébergement) et en particulier aux terrains de camping et de caravanes, aux parcs résidentiels de loisirs, aux hôtels et restaurants, aux villages de vacances.

Ne peuvent y être autorisées que les occupations et utilisations du sol compatibles avec son caractère, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur, telles que celles qui sont énumérées à l'article Us 2.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE Us 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Us 2, y compris :

- le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés à cet effet,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol non indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages autorisées,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures).

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, CERTAINES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les équipements sportifs et de loisirs,
- Les établissements d'accueil touristique tels que restaurants, hôtels, gîtes ruraux, villages de vacances,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement des personnes exerçant une activité au sein des installations à caractère touristique ou de loisirs ouvertes au public, ainsi que les autres constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations,

- Les installations nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions autorisées, à condition que des précautions soient prises pour limiter toute gêne aux voisins ainsi que les risques d'incendie,
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés,
- Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En particulier, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers touristiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés) comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions ou installations projetées et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées par les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau:

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certains cas, selon la situation locale.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés pour assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de réduire l'écoulement des eaux dans les fossés pluviaux sont interdits.

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès la réalisation de celui-ci.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, <u>les dispositifs d'assainissement devront être conformes</u> à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires du P .L.U.

Lorsque le réseau collectif sera mis en place, le raccordement d'utilisateurs spécifiques (restaurant, laboratoire de charcuterie, pâtisserie, etc....) devra être précédé par un dispositif de prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Distributions électrique et téléphonique - Télédistribution

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain. Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électriques, téléphoniques et de télévision <u>en souterrain</u> depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE Us 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies,
- 2) Des modulations sont admises voire imposées si elles sont justifiées :
- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes, en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- pour des raisons fonctionnelles, en particulier pour les bâtiments situés à l'entrée et destinés à l'accueil dans les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 3) <u>Aucune construction ni aucune clôture ne peut être édifiée</u> à moins de 6 mètres des berges des fossés ou des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas de murs aveugles et en vis-à-vis, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus.

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

- 1) <u>La hauteur des constructions</u> ne peut excéder 2 niveaux : un rez-de-chaussée plus un étage droit, surmonté d'un comble aménagé ou aménageable.
- 2) <u>Un dépassement de cette hauteur</u> est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations projetées, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

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

Sont notamment interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers,
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires tels que tôles et tous autres matériaux ondulés.

Par ailleurs :

 les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,

 les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

 les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

1) Dispositions applicables aux constructions à usage d'hébergement

Volume des constructions :

La surélévation des rez-de-chaussée par rapport au sol naturel avant construction ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, les façades comporteront l'indication du terrain naturel et des remblais et déblais éventuels.

Toitures:

Les toitures des constructions principales seront obligatoirement à deux ou quatre pans, sans débordement en pignons. Les annexes dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 30 m2 peuvent avoir des toitures à un seul versant ou comporter des terrasses avec acrotères.

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 60° par rapport à l'horizontale.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les combles à la Mansard et les toitures complexes feront l'objet d'un examen particulier.

Le matériau de couverture doit être la lauze ou la petite tuile plate.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les souches de cheminée doivent être simples, massives et bien proportionnées. Elles seront réalisées soit en brique, soit en maçonnerie enduite et brique, soit en pierre. Les extracteurs en béton préfabriqué sont interdits.

Antennes paraboliques :

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics: elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs:

Les matériaux autorisés sont :

- la pierre calcaire, appareillée à joints fins, dans la tradition locale,

les maçonneries enduites au mortier bâtard (enduits, lissés, talochés ou grattés),

la brique naturelle.

Les enduits doivent être de tonalité neutre: beige, crème. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Vérandas:

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides plans. Leur ossature sera en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

2) Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

En particulier, pour les constructions au volume plus important (halles de sports), la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

3) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si leur réalisation est souhaitée :

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, doivent être constituées :

- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive faite, de préférence, de feuillus d'essences régionales taillée à une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit par un dispositif à claire-voie de 1,20 mètre de haut maximum surmontant un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre,
- soit par des murs pleins en maçonnerie, qui, selon le matériau des façades de la construction principale, pourront être en pierre, en brique ou en matériaux enduits, et dont la hauteur sera comprise entre 1,60 mètre et 2,20 mètres.

<u>Sur les limites séparatives</u>, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives. La hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Dans les deux cas, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m, en maçonnerie, qui, selon le matériau des façades de la construction principale, pourront être en pierre, en brique ou en matériaux enduits, pourront être admis s'ils

répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1) Il est exigé:

- Pour les <u>hôtels et restaurants</u>: une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m2 de salle de restaurant. En cas d'hôtelrestaurant ces deux normes ne sont pas cumulatives : c'est la plus contraignante qui est applicable,
- Pour les équipements recevant du public : une place de stationnement pour six personnes pouvant y être accueillies,
 - pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.
- 2) <u>Dans tous les programmes de construction</u> à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

3) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'arbres de haute tige d'essences régionales.

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution et de sports - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m2 de leur surface.

Dans les terrains de camping et de caravanes autorisés ainsi que dans les parcs résidentiels de loisirs, une haie d'au moins 1,50 mètre de hauteur sera plantée au minimum tous les 5 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Us 3 à Us 13. TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée (ou insuffisamment équipée) pour qu'on y autorise dès à présent la libre construction. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation (ou renforcement) des réseaux publics nécessaires à sa desserte.

La zone 1 AU est une zone à vocation dominante d'habitat, de même caractère que la zone U, dont elle constitue l'extension.

Peuvent y être autorisées des opérations d'ensemble, sous la double réserve :

- a) que les dépenses supplémentaires d'équipements que chaque opération entraîne soient assurées compte tenu des participations de l'aménageur prévues par le Code de l'Urbanisme (articles L.332-6 et L.332-6-1),
- b) que cette opération ne constitue pas une gêne pour un aménagement rationnel ultérieur de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUs 2, y compris :

- les terrains de camping et de caravanes,
- le stationnement de caravanes sur un terrain nu,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol non indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages autorisées,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures).

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, CERTAINES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- Les reconstructions des bâtiments existants, seulement s'ils ont été détruits par un sinistre, et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne au plus égal à 1,2. En outre, cette

reconstruction doit être réalisée dans un délai maximum de 10 ans après le sinistre.

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes et leur extension mesurée (dans le même rapport de 1 à 1,2).

S'y ajoutent :

Sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone et que les dépenses supplémentaires d'équipements nécessaires son assurées compte tenu des participations de l'aménageur :

 les lotissements et groupes d'habitations représentant au moins 600 m² de surface hors œuvre nette, pouvant comporter des activités tertiaires et artisanales non gênantes intégrées à l'habitat. Parmi elles, les constructions à usage commercial ne pourront dépasser 300 m² de surface de vente,

les constructions et installations à usage d'équipements publics nécessaires à

la vie de la zone,

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.

Il est rappelé que si les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricités existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante, l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation est subordonnée au renforcement de ces voies et réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

a - Accès:

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De plus, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes de chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés) comme le prescrivent les décrets n°99-756 et 99-757 du 31 Août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

b- Voirie

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions ou installations projetées et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlévement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

Accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite :

Les voies ouvertes à al circulation publique doivent respecter les prescritpions stipulées par les décrets n°99-756 et 99-757 du 31 Août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau:

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

a - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau spécifique. Toutefois un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certains cas, selon la situation locale.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de réduire l'écoulement des eaux dans les fossés pluviaux sont interdits.

b - Eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

En l'absence de réseau collectif ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

Lorsque le réseau collectif sera mis en place, le raccordement d'utilisateurs spécifiques (restaurant, laboratoire de charcuterie, pâtisserie, etc....) devra être précédé par un dispositif de prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Distributions électrique et téléphonique – Télédistribution

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté – des autres voies.

Des modulations peuvent être admises, voire imposées, si elles sont justifiées :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de a parcelle,
- dans les opérations groupées (faisant l'objet d'un seul permis de construire),
- pour des raisons fonctionnelles.

<u>Aucune construction ni aucune clôture ne peut être édifiée</u> à moins de 5 mètres des berges des fossés ou des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du

bâtiment comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de ce point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas de murs aveugles et en vis-à-vis, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus.

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser six mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser dix mètres au faîtage.

Des modulations peuvent être accordées pour des raisons fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur ne pourra dépasser douze mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

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

Sont notamment interdits

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
 - les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
 - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destiné à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
 - l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires tels que tôles et tous autres matériaux ondulés.

Par ailleurs:

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Pour les constructions à usage d'habitation

Volume des constructions :

La surélévation des rez-de-chaussée par rapport au sol naturel avant construction ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, les façades comporteront l'indication du terrain naturel et des remblais et déblais éventuels.

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront obligatoirement à deux ou quatre pans, sans débordement en pignons. Les annexes dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 30 m² peuvent avoir des toitures à un seul versant ou comporter des terrasses avec acrotères.

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les combles à la Mansard et les toitures complexes feront l'objet d'un examen particulier.

Le matériau de couverture doit être la lauze ou la petite tuile plate.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore

par des châssis inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les souches de cheminée doivent être simples, massives et bien proportionnées. Elles seront réalisées soit en brique, soit en maçonnerie enduite et brique, soit en pierre. Les extracteurs en béton préfabriqué sont interdits.

Antennes paraboliques :

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics: elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Les murs :

Les matériaux autorisés sont :

- la pierre calcaire, appareillée à joints fins, dans la tradition locale,

- les maçonneries enduites au mortier bâtard (enduits, lissés, talochés ou grattés),

la brique naturelle.

Les enduits doivent être de tonalité neutre: beige, crème. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

<u>Vérandas</u>:

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides plans. Leur ossature sera en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important, la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si leur réalisation est souhaitée :

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, doivent être constituées :

s positi englis improprim nu priva lacesta es eb estenzil raq brenia e

- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive faite, de préférence, de feuillus d'essences régionales taillée à une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit par un dispositif à claire-voie de 1,20 mètre de haut maximum surmontant un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre,
- soit par des murs pleins en maçonnerie, qui, selon le matériau des façades de la construction principale, pourront être en pierre, en brique ou en matériaux enduits, et dont la hauteur sera comprise entre 1,60 mètre et 2,20 mètres.

En bordures de routes départementales, les portails seront implantés avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement, de manière à ce que, pendant le temps mis pour l'ouverture, l'arrière des véhicules ne déborde pas sur la chaussée.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives. La hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Toutefois, lorsque la construction principale est implantée en limite séparative, des clôtures pleines de 2 mètres de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

En outre, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres, en maçonnerie, qui, selon le matériau des façades de la construction principale, pourront être en pierre, en brique ou en matériaux enduits, pourront être admis s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.

Pour les commerces isolés, il est exigé :

 une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette. Cette obligation est supprimé pour les commerces totalisant moins de 100 m² de surface de vente après extension.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé :

 une place de stationnement pour 2 emplois. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Dans tous les programmes de construction, à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'arbres de haute tige d'essences régionales.

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution et de sports - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à 50 % des espaces libres.

Aucun espace libre ne peut servir à entreposer des matériaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUS

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée (ou insuffisamment équipée) pour qu'on y autorise dès à présent la libre construction. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation (ou renforcement) des réseaux publics nécessaires à sa desserte.

La zone 1 AUs est une zone à vocation dominante de loisirs (activités et hébergement) et en particulier les terrains de camping et de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels et restaurants, les villages de vacances.

Ne peuvent y être autorisées que les occupations et utilisations du sol compatibles avec son caractère, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur, telles que celles qui sont énumérées à l'article 1 AUs 2.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE 1 AUS 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUs 2, y compris :

- le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés à cet effet,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol non indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages autorisées,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures).

ARTICLE 1 AUS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, CERTAINES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les équipements sportifs et de loisirs,
- Les établissements d'accueil touristique tels que restaurants, hôtels, gîtes ruraux, villages de vacances,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement des personnes exerçant une activité au

sein des installations à caractère touristique ou de loisirs ouvertes au public, ainsi que les autres constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations,

- Les installations nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions autorisées, à condition que des précautions soient prises pour limiter toute gêne aux voisins ainsi que les risques d'incendie,
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés,
- Les pylônes nécessaires à la téléphonie mobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUs 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin et obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques de ce passage doivent répondre aux impératifs de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En particulier, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers touristiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes sur chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés) comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions ou installations projetées et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées par les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE 1 AUs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau:

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en oeuvre dans certains cas, selon la situation locale.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés pour assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de réduire l'écoulement des eaux dans les fossés pluviaux sont interdits.

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès la réalisation de celui-ci.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, <u>les dispositifs d'assainissement devront être conformes</u> à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires du P .L.U.

Lorsque le réseau collectif sera mis en place, le raccordement d'utilisateurs spécifiques (restaurant, laboratoire de charcuterie, pâtisserie, etc....) devra être précédé par un dispositif de prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Distributions électrique et téléphonique - Télédistribution

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain. Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision <u>en souterrain</u> depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE 1 AUS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies,
- 2) Des modulations sont admises voire imposées si elles sont justifiées :
- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes, en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- pour des raisons fonctionnelles, en particulier pour les bâtiments situés à l'entrée et destinés à l'accueil dans les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 3) Aucune construction ni aucune clôture ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des fossés ou des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

ARTICLE 1 AUS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE 1 AUS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise.

ARTICLE 1 AUs 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus.

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

- 1) <u>La hauteur des constructions</u> ne peut excéder 2 niveaux : un rez-de-chaussée plus un étage droit, surmonté d'un comble aménagé ou aménageable.
- 2) <u>Un dépassement de cette hauteur</u> est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE 1 AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations projetées, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

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

Sont notamment interdits

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers,
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires tels que tôles et tous autres matériaux ondulés.

Par ailleurs:

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,

- les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

1) Dispositions applicables aux constructions à usage d'hébergement

Volume des constructions :

La surélévation des rez-de-chaussée par rapport au sol naturel avant construction ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, les façades comporteront l'indication du terrain naturel et des remblais et déblais éventuels.

Toitures:

Les toitures des constructions principales seront obligatoirement à deux ou quatre pans, sans débordement en pignons. Les annexes dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 30 m² peuvent avoir des toitures à un seul versant ou comporter des terrasses avec acrotères.

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 60° par rapport à l'horizontale.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les combles à la Mansard et les toitures complexes feront l'objet d'un examen particulier.

Le matériau de couverture doit être la lauze ou la petite tuile plate.

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les souches de cheminée doivent être simples, massives et bien proportionnées. Elles seront réalisées soit en brique, soit en maçonnerie enduite et brique, soit en pierre. Les extracteurs en béton préfabriqué sont interdits.

Antennes paraboliques :

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics: elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Murs:

Les matériaux autorisés sont :

la pierre calcaire, appareillée à joints fins, dans la tradition locale,

- les maçonneries enduites au mortier bâtard (enduits, lissés, talochés ou grattés),
- la brique naturelle.

Les enduits doivent être de tonalité neutre: beige, crème. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Vérandas:

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides plans. Leur ossature sera en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

2) Dispositions applicables aux constructions diverses

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

En particulier, pour les constructions au volume plus important (halles de sports), la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

3) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si leur réalisation est souhaitée :

Les clôtures sur rue le long de l'alignement des voies, doivent être constituées :

- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive faite, de préférence, de feuillus d'essences régionales taillée à une hauteur maximale de 1,80 mètre,
 - soit par un dispositif à claire-voie de 1,20 mètre de haut maximum surmontant un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre,
 - soit par des murs pleins en maçonnerie, qui, selon le matériau des façades de la construction principale, pourront être en pierre, en brique ou en matériaux enduits, et dont la hauteur sera comprise entre 1,60 mètre et 2,20 mètres.

<u>Sur les limites séparatives</u>, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives. La hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Dans les deux cas, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m, en maçonnerie, qui, selon le matériau des façades de la construction principale, pourront être en pierre, en brique ou en matériaux enduits, pourront être admis s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs.

ARTICLE 1 AUS 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1) Il est exigé:

- Pour les <u>hôtels et restaurants</u>: une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. En cas d'hôtelrestaurant ces deux normes ne sont pas cumulatives : c'est la plus contraignante qui est applicable,
- Pour les équipements recevant du public : une place de stationnement pour six personnes pouvant y être accueillies.
- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.
- 2) <u>Dans tous les programmes de construction</u> à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décret n° 99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

3) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 1 AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'arbres de haute tige d'essences régionales.

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution et de sports - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Dans les terrains de camping et de caravanes autorisés ainsi que dans les parcs résidentiels de loisirs, une haie d'au moins 1,50 mètre de hauteur sera plantée au minimum tous les 5 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 AUs 3 à 1 AUs 13.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2 AU est une zone non équipée et qu'il n'est pas prévu d'équiper dans un avenir proche.

Il s'agira d'une zone à vocation principale d'habitat, de même caractère que la zone U, dont elle constituera l'extension ultérieure.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du présent plan local d'urbanisme.

Jusque là, y seront seulement autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

ARTICLE 2 AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont mentionnées à l'article 2 AU 2, y compris :

- le stationnement de caravanes sur un terrain nu,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures).

ARTICLE 2 AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Ne sont autorisés que :

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction et d'un aménagement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

La zone A est une zone naturelle économiquement productive à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

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

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits:

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article A02,
- les installations de camping, de caravaning ou destinées à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts visibles non nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone,
- les parcs d'attraction établis pour une durée continue de plus de trois mois,
- les défrichements dans les espaces boisés classés,
- les carrières et gravières.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

I - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Il est rappelé que sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article A01,
- dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres dans les conditions définies par l'autorité compétente en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les défrichements dans les espaces boisés non classés conformément à la réglementation en vigueur.

Sont notamment admis sous réserves des conditions fixées au paragraphe II et interdictions mentionnées à l'article A 01 :

- toutes les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou forestières,
- les établissements assurant :
 - les opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole,
 - o les opérations de collecte et de transformation des produits agricoles.
- Les constructions, les installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité,
- La reconstruction à l'identique, l'extension mesurée des constructions et installations existantes non conformes aux dispositions réglementaires de la présente zone,
- La transformation des bâtiments d'exploitation agricole existants en bâtiment d'habitation,
 - Les aires naturelles de camping.

II – Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation :
 - directement liées et nécessaires à l'activité forestière en complément de bâtiments d'exploitations existants,
 - destinées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés assurant les opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole, et les opérations de collecte et de transformation des produits agricoles.
- les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à des garages ou des stations service,
 - les constructions non conformes aux dispositions de la section II ci-après s'ils concourent aux équipements d'infrastructure,
 - les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A moins de 35 mètres des enceintes du cimetière, le branchement sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

<u>ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>

ARTICLE A 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE A 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions en limite séparative sont autorisées :

- soit pour édifier des bâtiments jointifs,
- soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres à l'égout du toit le plus haut.

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit le plus haut dans le cas d'habitations, de bureaux ou de commerces et 7 mètres dans les autres cas.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Forme

Les toitures sont à deux ou quatre pans et la pente des couvertures ne doit pas excéder 45°.

Toutes extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une côte d'un mètre audessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction. Lorsque le terrain est à forte pente, le niveau de ce plancher est fixé au point de contact avec la ligne de pente. Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayée. Dans tous les cas, les façades doivent être en matériau et de teintes homogènes sur toute leur hauteur.

Matériaux et couleurs :

Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant. Le ton blanc intégral est interdit.

Les matériaux apparents brillants sont interdits.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Equipements d'infrastructure :

Les constructions concourent aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, écologique et lacustre.

Cette zone comprend un secteur NI du littoral.

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

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits:

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 02, et notamment:

- les défrichements dans les espaces boisés classés,

l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Il est rappelé que sont soumis à autorisation :

l'édification des clôtures,

les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-2 et suivants du

Code de l'Urbanisme et non interdits à l'article N01,

dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres dans les conditions définies par l'autorité compétente en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,

les défrichements dans les espaces boisés non classés conformément à la

réglementation en viqueur.

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

toutes les constructions nécessaires à l'activité forestière,

les constructions, les installations et travaux divers concourant à l'équipement

de la collectivité.

la reconstruction à l'identique, l'extension mesurée des constructions et installations existantes non conformes aux dispositions réglementaires de la présente zone.

- la transformation des bâtiments d'exploitation agricole existants en bâtiment d'habitation,
- les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux activités forestières.

II - TOUTEFOIS SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité forestière en complément de bâtiments d'exploitations existants,
- les constructions non conformes aux dispositions de la section II ci-après s'ils concourent aux équipements d'infrastructure.
- Les abris pour animaux, si leur surface est inférieure à 35 m².

Conformément à la loi littorale et à l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme : Dans le secteur NI, ne sont autorisées que les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE N 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE N 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit le plus haut.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit le plus haut.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Toute architecture très différente de celle de la région ou portant atteinte par son aspect à l'environnement est interdite.

Forme:

Les toitures sont à deux ou quatre pans et la pente des couvertures ne doit pas excéder 45°.

Toutes extension ou surélévation jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne.

Matériaux et couleurs :

Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant. Le ton blanc intégral est interdit.

Les matériaux apparents brillants sont interdits.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Equipements d'infrastructure :

Les constructions concourent aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas 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.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL