

COMMUNE D'ETAULES

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Pièce n°3 : Règlement d'urbanisme

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
67 rue Chevalier
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONES URBAINES	11
Caractéristiques des zones urbaines U1, U2, U3 et U4	12
Caractéristiques des zones urbaines UL	23
Caractéristiques des zones urbaines UY	32
ZONES A URBANISER	41
Caractéristiques des zones a urbaniser 1AU	42
Caractéristiques des zones a urbaniser 1AUE	52
Caractéristiques de la zone a urbaniser 2AU	59
ZONES NATURELLES	64
Caractéristiques des zones naturelles Nr et N.	65
ZONES AGRICOLES	73
Caractéristiques des zones agricoles A0r , A0a et AOp	74
Caractéristiques des zones agricoles Ar et A	80
ANNEXES	87

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Etaules.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

§ Article R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

§ Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

§ Article R.111-4

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

§ Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

§ Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 01/10/1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2^{ème} alinéa de l'article R 122.22.

§ Article R.111-21

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

2. - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- Ø l'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- Ø l'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".
- Ø les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Ø les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).
- Ø les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.

- Ø les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Ø les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Ø les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N).
Le plan délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou à la réalisation de logements.

Répartition des différentes zones et des secteurs :

Ø Zones urbaines

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

1 - Zones urbaines : U1, U2, U3, U4 ,UY et UL.

Ø Zones à urbaniser

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

2 - Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation 1AU, 1AUE.

3 - Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après modification du Plan Local d'Urbanisme : 2AU

Ø Zones agricoles

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

4 - Zones agricoles: A0r, A0a, Aop, Ar et A

Ø Zones naturelles

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

5 – Zones naturelles à protéger et ayant une constructibilité limitée : N

6 – Zones naturelles à protéger : Nr

2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Le défrichement des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs d'1 ha pour les bois particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités.

3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés sur la pièce graphique du règlement, plan de zonage.

ARTICLE 4 – PRECISIONS CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisées : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 5 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLUS EN BORDURE DES VOIES AUTOROUTIERES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSEES A GRANDES CIRCULATION

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considéré à partir de la réalité physique des terrains considérés et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU), les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classés à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur la Commune d'Etaules, la déviation de la RD 14 est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

La bande d'inconstructibilité est fixée à 100 m de part et d'autre de l'axe de déviation.

ARTICLE 6 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Ø Application de l'article L.123-1-1 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire d'Etaules dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.

Ø Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la SHON constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

Ø Cas des reconstructions après sinistre

Sauf dispositions particulières prévues au règlement du P.P.R.I., le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué dans le cas de reconstructions après sinistre.

Dans ce cas, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édiflée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).

ARTICLE 7 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs que la commune doit s'assurer de garantir :

- instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),
- renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
- instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

La déviation d'Etaules est concernée par le classement des infrastructures de transport terrestre au titre du bruit : sa bande de bruit est de 100m de part et d'autre de l'emprise de la voie

Lorsque des constructions sont situées dans ces zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE 8 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

Ø Naturel :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme,

NATURA 2000

Les zones Natura 2000 sont soumises aux Directives Européennes et aux textes relatifs aux mesures de protection des espèces et des habitats d'intérêt communautaires notamment :

- articles L. 414-4 et L. 414-5 et R. 214-34 et suivants du code de l'environnement.
- au document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 concerné

Les sites concernés sont rappelés au rapport de présentation.

Ø Architectural et urbain :

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

Ø La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

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

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : " le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

ARTICLE 10 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- ∅ Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement des différentes zones, sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01- 1991),
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.
- ∅ L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

ZONES URBAINES

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES U1, U2, U3 ET U4

Les zones urbaines d'habitat sont définies conformément à l'article R.123-5. Elles ont été désignées zones U1, U2, U3 et U4. Ces zones comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones se caractérisent par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte du centre bourg et les principaux quartiers qui se sont créés sous forme de lotissement ou d'habitat discontinu.

La zone U1 correspond au centre bourg et au noyau urbain ancien de l'Isle d'Etaules caractérisés par un habitat dense.

La zone U2 correspond aux extensions du centre bourg, déjà constituées sous forme d'habitat relativement dense.

Un sous secteur U2a est identifié qui correspond au site de l'ancien village de gîtes sur lequel la municipalité souhaite construire des logements pour l'accueil de jeunes ménages sur la commune.

La zone U3 correspond aux secteurs de renforcement de l'urbanisation dans un objectif de court terme (proximité des réseaux d'assainissement collectifs).

La zone U4 correspond aux extensions du bourg sous boisement, l'aménagement doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement pièce n° 5 du PLU.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les bâtiments et occupation du sol à usage d'exploitations agricoles, aquacoles ou d'élevages dans les zones sauf celles mentionnés à l'article 2
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les commerces de plus de 800 m² de surface de vente
- les terrains de camping et de caravaning
- le stationnement isolé des caravanes ou mobil'homes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières, gravières ou sablières,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.

ARTICLE 2 – TYPES D' OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes (garages, abri de jardin, piscines ...)
- les constructions à usage agricole ou d'élevage existantes à la date d'approbation du PLU . Leurs extensions peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats du bâtiment du siège d'exploitation d'une part, qu'elles ne génèrent pas de nuisances liées à l'activité et ne modifie pas les périmètres de protection sanitaires s'ils existent .
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2. Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas ci-dessus ne sont admises que si :

- elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
- elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,

- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 4 x 4 m au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

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

2 – Voirie desservant plus de 3 lots

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile et desservant plus de 3 lots, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m
- largeur minimale d'emprise 8 m

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3 – Voies desservant 2 à 3 lots

Les petites voies publiques ou privées ne desservant que 2 à 3 lots doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 m et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

4 – Les voies en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures

ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

5 – Les voies desservant à terme un autre terrain

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou aménageur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

Dans les zones U3 , en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

1. Règle générale

- n Dans la zone U1, toute construction ou installation, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
 - implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait de l'alignement,
 - implantation des constructions en retrait de 5 m minimum l'emprise publique.

- n Dans les zones U2 et U3, toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être alors de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

- n Pour l'ensemble des zones :
 - les constructions devront être implantées à plus de 10 m de l'axe de la voie ferrée,
 - pour les constructions annexes, des dispositions différentes peuvent être autorisées,
 - pour les lotissements, des implantations différentes peuvent être autorisées, sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

2. Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m au droit de ces limites ou 4m50 s'il s'agit du faitage.
- b) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4m50 s'il s'agit du faitage.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones U1, sans objet.

Dans les zones U2, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de l'emprise foncière.

Dans les zones U3, l'emprise au sol des constructions est sans objet .

Dans les zones U4, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de l'emprise foncière.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

Dans la zone U1, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout, le nombre de niveaux est limité à R+2.

Dans les zones U2, U3 et U4 la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout, le nombre de niveaux est limité à R+1.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- . les constructions ou aménagements des bâtiments publics,
- . les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions 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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes, seules seront autorisées les constructions à une pente qui s'appuient, sans la dépasser, sur une construction existante.
 - les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées ; les panneaux solaires seront autorisés,
 - les façades seront de typologie régionale et peintes ou enduites d'aspect traditionnel.
- les constructions contemporaines ayant recours à des mises en œuvre innovantes, structures et matériaux nouveaux en matière d'aspect et de techniques de constructions seront admises à condition que le concepteur présente une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Bardage

- Dans les zones U2,U3 et U4
Le bardage sera autorisé pour toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sur tout ou partie de l'ensemble, sous réserve que ce dernier ne soit pas posé verticalement et qu'il réponde aux mêmes exigences de couleurs que les maisons d'aspect traditionnel. Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.

- Dans les zones U1
 - a) Sur tous types de constructions nouvelles : en dehors des extensions de constructions existantes, le bardage sera autorisé, comme élément de décoration, partiellement à hauteur maximum de 20% de la surface des façades sous réserve qu'il réponde aux mêmes exigences de couleur que les maisons d'aspect traditionnel.
Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.
 - b) Sur toutes les extensions de constructions existantes: le recouvrement en bardage est autorisé sous réserve que ce dernier soit de la même couleur que la construction existante et ne soit pas posé verticalement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" (tôle ondulée ...)

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosés, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m.

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...),
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...).

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve,
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 20 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20 % au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes de hautes tiges.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Dans la zone U4, sur chaque lot, il devra être conservé ou recrée une superficie d'au moins 50 % d'espace vert planté de hautes tiges en pleine terre, avec au moins 1 arbre pour 75 m² d'espace vert.

Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Zone U1 : Le coefficient d'occupation des sol est sans objet

Zone U2 et U3 : Le coefficient d'occupation des sol maximal est fixé à 0,4

Zone U4 : Le coefficient d'occupation des sol maximal est fixé à 0,2

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES UL

La zone UL comprend le terrain ouvert à l'urbanisation pour accueillir la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des loisirs et du tourisme et notamment l'extension du camping existant.

Elles se positionnent en bordure du centre bourg.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- le stationnement isolé des caravanes ou mobil'homes,
- les carrières et gravières.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable et d'une densité inférieure à 100 emplacements à l'hectare,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les locaux d'habitation du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
- les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
- les constructions commerciales liées directement aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone sous réserve que leurs surfaces hors œuvre nette n'excède pas 100 m²,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.2a du code de l'urbanisme,
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite du tiers de leurs surface hors œuvre nette sans excéder 170 m² (SHON).

- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés par des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantation, ...) après travaux.
- l'adaptation , la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau .

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau ,ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . de 5 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m minimum de l'alignement de l'emprise des voies départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 m par rapport à la limite séparative.
- b) Aucun emplacement de tente ou de caravane ne devra être aménagé à moins de 10 mètres des limites séparatives par rapport au secteur A.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faitage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 35 %.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration dans l'emprise initiale des constructions existantes.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faitage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 m au faitage ou à l'acrotère

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

Pour les bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...) la hauteur ne devra pas excéder 8 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions 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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes, , seules seront autorisées les constructions à une pente qui s'appuient sur une construction existante.
 - les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées ; les panneaux solaires seront autorisés,

- les façades seront de typologie régionale et peintes ou enduites d'aspect traditionnel.

- les constructions contemporaines ayant recours à des mises en œuvre innovante, structures et matériaux nouveaux en matière d'aspect et de techniques de constructions seront admises à condition que le concepteur présente une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.
- Le bardage sera autorisé pour toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sur tout ou partie de l'ensemble, sous réserve que ce dernier ne soit pas posé verticalement et qu'il réponde aux mêmes exigences de couleurs que les maisons d'aspect traditionnel. Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosés, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m.

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...),
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...).

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve,
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 20 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON.

Pour les terrains de camping et de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs :

- 1 place de stationnement par tente, ou par cellule de logement, ainsi qu'un parking visiteur comportant un nombre de place égal au 1/20^e du nombre d'emplacements admis.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20 % au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.
- 3 - Les zones de stationnement et les espaces collectifs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 40 m² d'espaces libres.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,25.

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES UY

La zone urbaine destinée aux activités artisanales ou commerciales est définie conformément à l'article R.123.5. Elle a été désignée zone UY. Cette zone comprend une activité artisanale. Elle est située aux abords de la rocade d'Etaules.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé des caravanes ou mobil'homes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières et gravières,
- les décharges,
- le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les lotissements à usage artisanal et commercial,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés par des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantation, ...) après travaux.
- l'adaptation , la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

Les accès directs sont interdits sur la rocade d'Etaules.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions minimales suivantes devront être respectées :

- . largeur minimale de chaussée : 6 m,
- . largeur minimale de plateforme : 10 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement..

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau .

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant

2 – Assainissement des eaux usées

En présence du réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement préalable adapté avant d'être acceptées dans le réseau public.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Elles devront prévoir les dispositions pour se raccorder au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

4 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à :

- 10 m au minimum de l'axe des voies communales et privées,
- 15 m au minimum de l'axe des voies départementales.
- 100 m au minimum de l'axe de la déviation d'Etaules RD 14

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au minimum de 5 m.

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faitage

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance minimale de 6 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60%

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faitage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Aspect général des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

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

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

- Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'entrée sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

- Façades

Les façades perceptibles depuis la rocade d'Etaules devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune.

- Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

— bardage : tons rompus et clairs (gris par exemple),

— maçonnerie : enduits tons rompus et clairs.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

- Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Sauf incompatibilité technique, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

- Ouvrages annexes - dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Sur chaque lot, des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

• Clôtures

Les clôtures sont autorisées. Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 3 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...).

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1 - Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- activités de services et petits commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Oeuvre Nette,
- activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette,
- activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette,
- activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Un triangle de visibilité devra être respecté aux abords des carrefours. Ce triangle correspond à un pan coupé d'au moins 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel entre 0,70 et 2,30 m de hauteur.

2 - Les aires de stationnement de plus de 25 places à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées par des plantations en haies ou des mouvements de terrain, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de services devront être aménagés de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publique prévus par l'aménageur.

3 - Les lotisseurs ou aménageurs devront prévoir du stationnement public permettant d'accueillir au moins un semi-remorque pour une zone de 5 ha, avec au moins une aire de stationnement pour les zones de moins de 5 ha.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Le nombre d'arbres à planter au sein de chaque parcelle est de 1 au minimum par 500 m² de terrain.
- 3 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONES A URBANISER

CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R.123-6. Elles ont été désignées zones 1AU. Les zones 1AU sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation mixte de centre bourg et de nouveaux secteurs d'habitation. Ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune équipés à leur périphérie immédiate et destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis.

Cette urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Les zones 1AU comprennent les terrains naturels ouverts à l'urbanisation pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains.

On distingue le sous-secteur 1AUa, non desservi par l'assainissement collectif, dont l'aménagement doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement pièce n° 5 du PLU

On distingue le sous-secteur 1 AUb qui correspond aux terrains naturels situés en limite des coteaux du marais d'Arvert dans lesquels les opérations individuelles sont autorisées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article 2, notamment :

- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevages,
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les constructions à usage de commerces, de services ainsi que les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération,
 - les installations d'élimination des déchets,
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruit) non réductibles.
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement isolé des caravanes ou mobil'homes,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

1. Conditions particulières d'aménagement des zones 1AU :

Pour être admises, les opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et la rendre plus onéreuse ; elles doivent être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires institués par un régime de participation.

Conditions particulières des zones 1AUa

Elles doivent être compatibles avec les schémas de secteurs indiqués dans le document graphique de zonage.

Les opérations d'habitat devront comporter au moins 5 logements.

2. Sont admis notamment, sous réserve de respecter les dispositions évoquées ci-avant :

- les constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes (garages, abri de jardin, piscines ...)
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement si :
 - elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur local,
 - elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,
 - le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

4. Sont également admises l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 4x4 au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

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

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 8 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

3 – Schémas de secteurs

Les principes de desserte des zones à urbaniser classées 1AUa sont précisés par les schémas de secteurs figurés dans la pièce "orientations d'aménagements particulières".

Des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement définis par la municipalité, c'est à dire éviter l'enclavement d'autres terrains situés dans la zone à urbaniser et assurer un fonctionnement satisfaisant des services de collectes et de secours.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau .

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Règle générale

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors au minimum :

- . de 5 m de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m de l'alignement de l'emprise des voies départementales,
- . de 10 m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

2. Zones 1AUb

Toute construction doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 35 m à partir de l'alignement de l'emprise publique.

3. Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m ou 4m50 s'il s'agit du faitage.
- b) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite .

- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites ou 4m50 s'il s'agit du faîtage.

Zone 1AUb

Dans les zones 1AUb l'ordre discontinu est la règle générale. Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, dans la bande de constructibilité définie à l'article 6, les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative latérale, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4,50 m au faîtage et que ces limites séparatives ne soient pas en contact avec des zones agricoles (classées en zone A)

Implantation par rapport aux limites postérieures en contact direct avec les zones A : les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 m du fond de parcelle.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

Dans les zones 1AU et 1AUa la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout.

Le nombre de niveaux est limité à R+1.

Dans les zones 1AUb, la hauteur des constructions est limitée à 4,5 m au faîtage ou à l'acrotère et 4m à l'égout.

Le nombre de niveau est limité à R de CH.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions 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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes, seules seront autorisées les constructions à une pente qui s'appuient, sans la dépasser, sur une construction existante.
 - les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieillies mélangées ; les panneaux solaires seront autorisés,
 - les façades seront de typologie régionale et peintes ou enduites d'aspect traditionnel.
- les constructions contemporaines ayant recours à des mises en œuvre innovante, structures et matériaux nouveaux en matière d'aspect et de techniques de constructions seront admises à condition que le concepteur présente une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.
- Le bardage sera autorisé pour toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sur tout ou partie de l'ensemble, sous réserve que ce dernier ne soit pas posé verticalement et qu'il réponde aux mêmes exigences de couleurs que les maisons d'aspect traditionnel. Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosés, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...),
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...).

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve,
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 20 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Règle générale

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Dans les zones 1AU, des espaces verts publics devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5 % de la superficie totale de la zone. Ces espaces verts seront d'un seul tenant, ou au maximum répartis en deux îlots, réservés aux enfants ou aux piétons, plantés et aménagés (jeux pour enfants, bancs, jeux de boules, ...).

Dans les zones 1AU, 1AUa et 1AUb, les espaces libres devront conserver le caractère végétal. Il devra être conservé ou créé une surface d'au moins 10% d'espace vert avec au moins un arbre de haute tige pour 500 m².

Zone 1AUb

Dans les zones 1AUb il est fixé des règles particulières :

Les limites latérales et postérieures, contiguës avec les espaces agricoles (classés en zone A) devront obligatoirement être végétalisées sur une bande de 3 m de large minimum.

Les haies taillées et / ou les haies monospécifiques sont interdites au profit de haies vives constituées d'au moins 3 essences locales.

Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à : 0,30 pour l'ensemble des opérations.

CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER 1AUE

La zone 1AUE comprend les terrains ouverts à l'urbanisation pour accueillir les aménagements et constructions à usage collectif d'équipements publics et leurs extensions. Elle est positionnée au sud du centre bourg et à proximité immédiate des zones d'habitat existantes et futures. Elle bénéficie d'une bonne situation à mi-chemin entre le centre bourg et l'Isle d'Etaules.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les carrières et gravières.
- les terrains de camping

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de services, de sports et de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à condition qu'elle soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité et qu'elle soit réalisée postérieurement au bâtiment d'activité ou incluse dans celui-ci.
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à la condition qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable sa présence soient prises,
- les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés par des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantation, ...) après travaux.

— l'adaptation , la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m,
- largeur minimale d'emprise : 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut alors être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau .

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Toute construction ou installation, doit être édifée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors :

- . de 10 m minimum de l'axe des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 15 m minimum de l'axe des voies départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m ou 4m50 s'il s'agit du faîtage.
- b) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites ou 4m50 s'il s'agit du faîtage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions 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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées ; les panneaux solaires seront autorisés
 - les façades seront de typologie régionale et peintes ou enduites d'aspect traditionnel.
- les constructions contemporaines ayant recours à des mises en œuvre innovante, structures et matériaux nouveaux en matière d'aspect et de techniques de constructions seront admises à condition que le concepteur présente une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.
- Le bardage sera autorisé pour toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sur tout ou partie de l'ensemble, sous réserve que ce dernier ne soit pas posé verticalement et qu'il réponde aux mêmes exigences de couleurs que les maisons d'aspect traditionnel. Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosés, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m.

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...),
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...).

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve,
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 20 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 40 m² de SHON.

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts).
- 2 - Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE A URBANISER 2AU

La zone 2AU comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure. Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat par une simple procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 –TYPES D' OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Ne sont admis que :

- a) les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- b) les affouillements et exhaussements des sols à condition :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- c) l'extension ou la reconstruction après sinistre des bâtiments déjà existants.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 4x4 au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre de stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit respecter les principes structurants figurant sur le plan de zonage et est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m,
- largeur minimale d'emprise : 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau .

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors de 5 m minimum.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m ou 4m50 s'il s'agit du faitage.
- b) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites ou 4m50 s'il s'agit du faitage.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONES NATURELLES

CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES NR ET N.

Les zones N sont des zones naturelles. Equipées ou non, elles doivent être protégées en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et ce conformément à l'article R.123.8. du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ne sont autorisées que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, explicitement délimités et distingués selon leurs spécificités paysagères et leur historique, et réglementés notamment par un coefficient d'occupation des sols de très faible constructibilité.

La zone N comprend à un secteur naturel faiblement urbanisés insérés dans un cadre rural et naturel. Dans ce secteur naturel, l'habitat s'est intégré avec qualité.

Pour conserver leur rôle de transition paysagère, ces îlots naturels habités doivent rester dans les limites définies et leur développement, en dehors de ces limites, porterait atteinte à l'économie générale du PLU.

Les zones Nr correspondent à une zone naturelle de protection stricte au titre des espaces remarquables. Elles constituent les espaces à protéger de la commune notamment les espaces boisés inconstructibles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan,
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 –TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Pour les zones N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscines ...)
- les bâtiments ou installations nécessaires ou directement liés à l'activité agricole, dans le cadre d'exploitations existantes,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dépôts de véhicules,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) et les équipements collectifs ou d'intérêt général,
- les créations ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager,
- la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants.

Pour les zones Nr, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol prévues à l'article R.146.2 du Code de l'urbanisme.

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-2, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les

sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- 2) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- 3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- 4) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 5) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°8.1).

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 5 m à l'alignement des emprises publiques des voies communales et privées
- 10 m à l'alignement de l'emprise publique des voies départementales.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à :

— 3 m pour les zones N.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m pour les zones N.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les zones N, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder 5 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

Pour les zones N, la hauteur des constructions est limitée à 7 m au faîtage ou à l'acrotère et à 5 m à l'égout du toit. Le nombre de niveau est limité à R+1.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions 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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes, seules seront autorisées les constructions à une pente qui s'appuient, sans la dépasser, sur une construction existante.
 - les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées ; les panneaux solaires seront autorisés,

- les façades seront de typologie régionale et peintes ou enduites d'aspect traditionnel.
- les constructions contemporaines ayant recours à des mises en œuvre innovante, structures et matériaux nouveaux en matière d'aspect et de techniques de constructions seront admises à condition que le concepteur présente une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.
- Le bardage sera autorisé pour toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sur tout ou partie de l'ensemble, sous réserve que ce dernier ne soit pas posé verticalement et qu'il réponde aux mêmes exigences de couleurs que les maisons d'aspect traditionnel. Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosés, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 2 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...),
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...).

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Pour la zone N, implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction, s'ils ne conservent pas un aspect naturel, doivent être aménagés ou plantés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la zone N : Le COS maximal est fixé à 0,05 :

ZONES AGRICOLES

CARACTERISTIQUES DES ZONES AGRICOLES AOr, AOa ET AOp

Les zones A0,A0a et AOp sont des zones ostréicoles protégées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en Zone A.

La zone A0r correspond aux espaces ostréicoles remarquables de protection stricte.

La zone AOa correspond aux secteurs de regroupement des bâtiments d'exploitation et équipements liés à la conchyliculture et aux activités connexes. Les constructions sont appelées à se maintenir ou à se développer sous certaines conditions.

La zone AOp correspond à l'emprise du port chenal des grandes roches, secteur naturel , aujourd'hui pas ou peu construit,

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

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

Dans les zones A0r ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol, prévues à l'article R.146.2 du code de l'urbanisme.

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-2, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne

compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- 2) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- 3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- 4) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 5) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la zone A0a est autorisées :

- les établissements conchylicoles et aquacoles, ainsi que les installations, travaux et aménagement divers qui leur sont liés,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dans le secteur AOp, sont admis que les ouvrages et travaux divers liés à l'activité maritime et aux accès à la mer

Article 3 - Accès et voirie

Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables ou sentiers touristiques, ou bien la servitude de passage le long du littoral.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau .

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant. (cf. Annexes sanitaires - Pièce n°8.1).

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais ou du littoral.

Toutefois, dans les sites bâtis une implantation spécifique (à l'alignement ou en retrait) par rapport aux voies ou aux rives des chenaux pourra être imposée de manière à intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge de recul de 3 m minimum sera imposée.

Toutefois, dans les sites bâtis une implantation en limite séparative de propriété ou avec un recul moindre pourra être admise ou imposée de manière à intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faitage des toitures.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 - Hauteur absolue

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faitage.

Toutefois, dans les secteurs de cabanes ostréicoles anciennes, une hauteur moindre pourra être imposée afin d'harmoniser la construction avec les constructions voisines, et suivant les dispositions et recommandations des documents de référence architecturale (Guide ou Cahier des prescriptions).

Tout élément en acrotère ou toiture terrasse est interdit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toutes natures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, être compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site ou du paysage.

Murs et parois

Les murs et parois seront soit maçonnés, soit bardés.

Les murs maçonnés seront enduits ou peints.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, béton, briques, ...) seront revêtus soit d'un enduit, soit d'un bardage.

Couleurs

L'utilisation de couleurs vives en grande surface est proscrite..

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de la création de nouvelles exploitations une place de stationnement doit être prévue pour 30 m² de hors œuvre nette bâtie minimum.

Dans les secteurs de bâti regroupé à proximité immédiate des bords des chenaux et du littoral, cette exigence peut ne pas être appliquée dès lors qu'elle est rendue impossible pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les haies arbustives, arbres de hautes tiges et plantations spécifiques, ainsi que les talutages qui accompagnent voies et canaux, doivent être conservés au maximum possible.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran paysager.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CARACTERISTIQUES DES ZONES AGRICOLES Ar ET A

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R.123.7. Elles ont été désignées "Zone A". Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en Zone A.

Les zones Ar correspondent aux espaces agricoles des coteaux et du plateau.

La zone A correspond aux marais doux classés au titre des espaces remarquables. Cette zone est destinée à retrouver son occupation originelle c'est-à-dire un espace de prairie lié à une activité d'élevage.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

- a) Dans la zone A ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole prévues à l'article R.123.7 du code de l'urbanisme
- b) Sont par ailleurs soumis à des conditions particulières, les occupations suivantes :
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège

d'exploitation. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction de bâtiments agricoles doit précéder celle des bâtiments d'habitations,

- les activités agro-touristiques - gîtes ruraux, de fermes auberges et des aires naturelles des camps de tourisme - peuvent être autorisées à condition qu'elles soient liées à un siège d'exploitation agricole existant, que l'activité agricole reste l'activité principale de l'exploitation et que les bâtiments nécessaires à ces activités se situent à moins de 50 m du siège d'exploitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'extension ou la transformation d'installations classées existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone, ne soient pas de nature à augmenter les nuisances, et soient liées à l'activité des exploitations agricoles des zones,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole
- en cas de sinistre, et à condition que celui-ci ne relève pas d'un risque naturel majeur répertorié sur la commune (risque de feux de forêts), la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment pré-existant, à condition qu'il soit lié à l'activité agricole

Dans les zones Ar ne sont admises que les occupations et utilisations du sol, prévues à l'article R.146.2 du code de l'urbanisme.

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-2, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- 2) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- 3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- 4) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau .

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques suffisantes soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

(cf. Annexes sanitaires - Pièce n°8.1).

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- m à l'alignement de l'emprise des voies communales et privées,
- 5 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- 10 m par rapport à l'axe de la voie ferrée
- 100 m par rapport à l'axe de la déviation, RD 14

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (châteaux d'eau, transformateurs, lignes électriques, ...) et pour les constructions d'aménagements liés à la route.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge de recul de 3 m minimum sera imposée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faitage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 m au faitage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout. Le nombre de niveaux est limité à R+1.
- Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue est limitée à 12 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...),
- la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- une construction qui s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions 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 et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes,
 - les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - les façades seront de typologie régionale et peintes ou enduites d'aspect traditionnel.

- les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux pourront être admises sous réserve de l'acceptation de l'intégration du bâtiment dans son environnement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération,

Couleur

Les façades devront être en tons rompus ocres, beiges ou tons pierre calcaire.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m.

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...),
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...).

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran paysager.

Les haies brise-vent, dont la hauteur à terme peut atteindre 10 m de hauteur, doivent être implantées à 10 m minimum de recul de l'alignement des voies.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES

Annexe 1 : Rappel concernant l'énumération des occupations et utilisations des sols

1. Les clôtures (article L.441.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
2. Les démolitions (article L.430.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
3. Les coupes et abattages d'arbres (article L.130.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
4. Les défrichements (article L.311.3. du Code Forestier)
5. Les constructions (article L.421.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
6. Les lotissements (article L.315.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
7. Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976)
8. Les campings et le stationnement des caravanes (article R.443.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
9. Les installations et travaux divers (article R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)
10. Les carrières (article 109 du Code Minier)
11. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs (article R.444.1. et suivants du Code de l'Urbanisme)

Annexe 2

A - Réglementation concernant le stationnement des caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443.2. du Code de l'Urbanisme).

Le garage des caravanes peut être assuré dans les conditions prévues aux articles R. 443-3 et suivant pour leur stationnement et conformément aux modalités fixées à cet effet par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme.

En outre, les caravanes peuvent être garées :

- a) Dans les terrains affectés au garage collectif des caravanes dont l'ouverture doit être autorisée conformément aux articles R. 442-1 et suivants.
- b) Librement, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- c) Sur les aires de stationnement ouvertes au public et dans les dépôts de véhicules mentionnés à l'article R. 442-2 b; dans ce cas, l'autorisation exigée, quelle que soit la commune sur le territoire de laquelle le stationnement est envisagé, tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7 et suivants.

1. Le stationnement, moins de 3 mois, d'une à six caravanes au plus par terrain, est libre à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, espaces boisés classés, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, rayon de 200 m des points d'eau captés (article R.443.9. du Code de l'Urbanisme),
- des espaces boisés classés (article R.443.9.1. du Code de l'Urbanisme),
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (article R.443.3. du Code de l'Urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L.12212-5 du CGCT disposant que "la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques".

2. Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par le Maire (article R.443.4. du Code de l'Urbanisme).

3. Au-delà de six caravanes par terrain et quelqu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage (article R.443.7. et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent code des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du code de la construction et de l'habitation.

Les habitations légères de loisirs ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes (article R.444.3. du Code de l'Urbanisme) ::

- a) Dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement, à la condition que le nombre des habitations légères soit inférieur à trente-cinq ou à 20 p. 100 du nombre d'emplacements
- b) Dans les terrains affectés spécialement à cet usage. Dans ce cas, le terrain fait l'objet d'une autorisation d'aménager délivrée dans les formes et délais mentionnés aux articles R. 443-7-1 à R. 443-8 et qui impose la réalisation, par le constructeur, d'installations communes dans les conditions définies par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.
- c) Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées, conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement quel que soit le nombre des habitations légères.

Dans les cas visés aux a et b ci-dessus, que le terrain soit destiné à être exploité par location ou cession d'emplacements, l'autorisation d'aménager impose au constructeur l'obligation d'assurer ou de faire assurer la gestion des parties communes. Le bénéficiaire de l'autorisation ne peut commencer l'exploitation du terrain qu'après avoir obtenu le certificat constatant l'achèvement des travaux mentionné à l'article R. 443-8.

Le service instructeur de la demande d'autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions mentionnées à l'article L. 332-12. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

L'autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir énumère celles des contributions prévues à l'article L. 332-12 qu'elle met, le cas échéant, à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Dans le cas où sont exigées la participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels mentionnée au c de l'article L. 332-12 ou la participation forfaitaire mentionnée au d du même article, l'autorisation d'aménager en fixe le montant et énonce le mode d'évaluation de ce dernier.

Lorsque la participation forfaitaire inclut une cession gratuite de terrain, l'autorisation détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux. Lorsque la participation forfaitaire inclut le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que le bénéficiaire s'en acquitte en tout ou partie conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, l'autorisation d'aménager mentionne :

- les caractéristiques des travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par le pétitionnaire et l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ;

- la superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Annexe 3 : Espaces boisés

- Extrait de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme : les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue chapitre I et II du Code Forestier.

Article 130-1 du code de l'urbanisme : "il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (loi n°76.1285 du 31 Décembre 1976, article 28.11.) "sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63.810 du 6 Août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories .

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

• Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 Janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 4 : Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous des hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste en Annexe sont soumis aux dispositions de l'article L.123.9. du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition..."

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que celles de la zone où ils sont inclus.

Annexe 5 : Rappel de l'article R.442.2. du Code de l'Urbanisme et de l'article 682 du Code Civil

A - Article R.442.2. du Code l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

B - Article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 6 : Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation du sol

Article R.112.2. du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R.123.10. du Code de l'Urbanisme

1. Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5. est déduite des possibilités de construction.
Les emplacements réservés visés au chapitre 8 de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.
3. Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2., fixe, sous réserve des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112.2.
4. Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1. ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123.21. (2. e).
5. Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123.1. et L.332.1.
Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture."

Annexe 7 : Définition de l'immeuble collectif et du groupe d'habitations

Les dénominations "immeubles collectifs" et "groupes d'habitations" utilisées dans le texte du présent règlement correspondant aux définitions suivantes :

- un immeuble collectif (d'habitation) est un bâtiment comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif et superposés tout ou partie,
- un groupe d'habitations est un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiative d'assiette.

NB : les immeubles collectifs isolés ressortent donc de la catégorie "groupes d'habitation" dont ils constituent une sous-catégorie particulière.

Annexe 8 : Charte à l'attention des lotisseurs désirant remettre la voirie du lotissement au domaine communal

Le conseil municipal, en adoptant cette charte, propose d'édicter quelques principes de réalisation des voiries privées susceptibles de rejoindre la propriété communale à la suite de création de lotissements. L'observance de ces prescriptions ne saurait préjuger de la décision finale du conseil municipal sur le transfert de propriété. A contrario, la non-observance de ces prescriptions serait réhabilitaire pour l'étude de la demande par le conseil municipal.

Caractéristiques :

La voirie du lotissement aura une emprise minimale de 8 m de large sur l'ensemble de son parcours pour une chaussée de 5 m de largeur minimale. Les raquettes de retournement seront dimensionnées de façon à satisfaire aux exigences des services de collectes des déchets ménagers et du SDIS.

Pluvial :

La récupération des eaux pluviales se fera par réseau intégré comprenant trottoir, avaloirs et conduite pluviale enterrée. L'attestation d'un hydrocurage du réseau pluvial sera exigée. Les caractéristiques techniques devront se conformer aux règles de l'art tant en terme de dimensionnement du réseau que du nombre d'avaloirs. Le réseau devra répondre aux exigences de la loi sur l'eau lorsque nécessaire, particulièrement au titre de la présence de bassins de rétention d'eau pluviale.

Constitution de la voirie :

- Géotextile non tissé remontant de 20 cm de part et d'autre de la fouille
- Mise en place et compactage de 0.30 cm de GNT (calcaire)
- Un enduit de cure compacté
- 5 cm minimum d'enrobé BBSG. 0.10

Les trottoirs auront une finition en enrobé, béton lavé ou béton antidérapant.

Assainissement :

Le réseau d'assainissement collectif aura fait l'objet d'un contrôle visuel et d'une attestation favorable du service instructeur de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

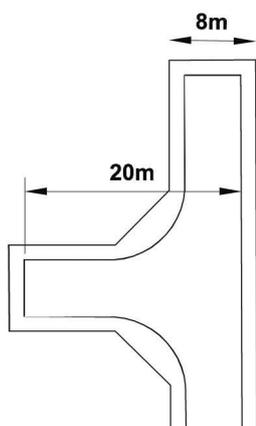
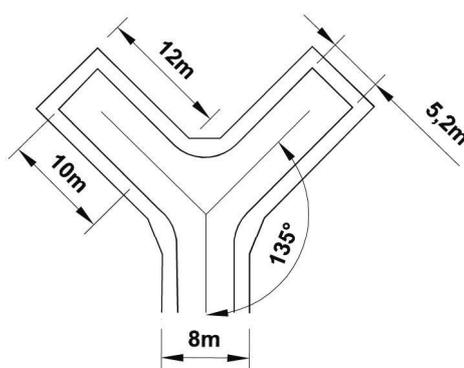
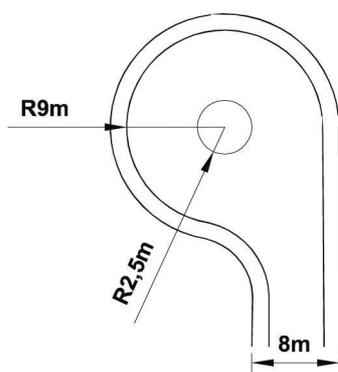
Eclairage public :

L'éclairage public sera réalisé conformément aux prescriptions du SDEER.

Stationnement :

Le stationnement sur chacun des lots correspondra au minimum à l'emplacement de deux voitures. Le stationnement commun sera équivalent à au moins une place de voiture pour deux lots.

Annexe 9 : Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement



Annexe 10 : Liste des sites archéologiques

Par arrêté préfectorale n° 05.17.112/486 le Préfet de la Région Poitou-Charentes, définit les zones archéologiques où les projets d'aménagement affectant les sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application à l'article L 522-5.

Sur la commune d'Etaules, deux types de zones géographiques sont définies :

- Une zone géographique « A », dans laquelle toutes demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisation et d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.
 - le Maine Planty,
 - Plantie du Maine du Veaux

- Une zone géographique « B » dans laquelle les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisation et d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque les surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m².
 - la Brèze,
 - Fief du Chaillot, Paradis,
 - La Motte au Bas,
 - le Petit Bec,
 - les Rouâtres, les Râles,
 - Fief du Chat-Faux,
 - le Chaillot,
 - Lombarde,
 - la Passe,
 - Maine Videau,
 - l'Aubuge, Bel-Air,
 - Fief Royan, les Houâtres,
 - la Pirouette,
 - les Cailloutis,

Le seuil de transmission par défaut de 30.000 m² s'applique par défaut au reste du territoire communal.

Annexe 11 : Lexique

Accès privatif

Passage nécessaire pour desservir une unité foncière dans les meilleures conditions à partir d'une voie publique ou privée :

- soit directement lorsque celle-ci possède une issue suffisante et praticable ou une façade réelle sur cette voie ; cet accès fait alors partie intégrante de l'unité foncière concernée,
- soit indirectement par l'intermédiaire d'un aménagement particulier sur une ou plusieurs autres unités foncières voisines, après obtention d'une servitude de passage, lorsque l'unité foncière concernée est enclavée et n'a aucune issue ou aucune façade réelle sur une voie ou n'a qu'une issue insuffisante ou impraticable sur cette voie (Code Civil – Article 682 et suivants).

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activité propre à la vie du quartier

Il s'agit d'une activité (bureau, commerce, artisanat, service, profession libérale, parc de stationnement, ...) qui présente un intérêt pour le fonctionnement et l'animation du quartier concerné à l'exclusion de toute activité qui ne présente un intérêt que pour l'extérieur du quartier (exemple : une boulangerie avec un point de vente est admise – une boulangerie dans point de vente dans le quartier n'est pas admise).

Alignement

DE DROIT – Définition : l'alignement est l'acte par lequel l'administration fixe d'une manière unilatérale la ligne séparative entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

EFFET : le document servant à établir les lignes séparatives s'appelle "plan d'alignement". Ce plan peut comporter une rectification de l'emprise de la voie existante. C'est un document juridique opposable aux tiers, adopté après enquête publique.

COMPETENCE : les alignements sont fixés :

- a) pour les voies nationales et départementales, respectivement par l'Etat et les Conseils Généraux,
- b) pour les voies communales, par le Conseil Municipal.

Les effets du plan d'alignement sur la propriété privée sont différents selon qu'ils s'exercent sur des terrains nus ou bâtis.

Les plans d'alignement attribuent définitivement à la voie le sol des parcelles non bâties, situées en saillie, dans les limites qu'ils déterminent. Le droit des propriétaires riverains se résout en une indemnité qui est réglée à l'amiable ou, à défaut, comme en matière d'expropriation.

Les immeubles bâtis ou clos de murs, situés en saillie sur l'alignement sont frappés d'une "servitude de reculement" qui a pour conséquence, non de modifier la procédure d'acquisition, mais d'interdire l'exécution de tout travail neuf ou confortatif, et d'incorporer de plein droit à la voie, au prix de la seule valeur du délaissé, les terrains débarrassés de leur construction, pour quelque cause et à quelque date que ce soit.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées au nouvel alignement, ou en retrait de celui-ci dans le cadre de la réglementation en vigueur. Le plan d'alignement peut faire, à tout moment, l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part de la collectivité concernée, pour l'acquisition des terrains nécessaires à la voie publique.

DE FAIT : à défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales).

Arbre remarquable

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysager urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladie ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort.

Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégralité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver des arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de constructions à moins de 5m de l'axe de leur tronc.

Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe.

Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité, soit de son impact visuel.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis, notamment par les normes AFNOR-NF V 12 051 – 054 et 055.

Changement de destination d'une construction

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- le logement,
- l'hébergement hôtelier,
- le commerce ou l'artisanat,
- les bureaux,
- les locaux industriels,
- les entrepôts commerciaux,
- les bâtiments agricoles,
- les aires de stationnement,
- les combles et sous-sols non aménageables.

Chien assis
(voir Lucarne)

Clôture

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contigües, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage. Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article L.441.1 et suivants ; Code Civil – articles 663, 665 et 337).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain. Ce COS peut être par les autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction. Il s'applique, sauf exceptions particulières, à la totalité de l'unité foncière qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire. La valeur des COS peut être différente d'une zone à l'autre ou d'une partie de zone à l'autre en fonction de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation ainsi que de la nature, de la destination et des modalités d'occupation du sol prévues (Code de l'Urbanisme – Article R.123-10).

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Son objectif essentiel est la replantation d'arbres.

L'un et l'autre sont soumis à autorisation préalable lorsqu'ils se produisent dans un espace boisé classé (Code de l'Urbanisme – articles L.130.1, R.130.2 + circulaire 77.114 du 1^{er} août 1977).

Discipline d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à permettre de marquer ou de maintenir toute forme urbaine résultant de l'organisation caractéristique d'une construction ou d'un ensemble de constructions.

Emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain dont l'inscription en "emplacement réservé" au POS permet à une collectivité ou un service de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur en imposant une quasi-inconstructibilité des terrains concernés.

A cette définition générale, il faut apporter quelques précisions qui font l'objet du présent chapitre :

- la destination d'un emplacement réservé se limite aux équipements correspondant à une installation d'intérêt général ayant une fonction collective,
- le champ d'application des emplacements réservés s'étend à tous terrains bâtis ou non dont la superficie et la configuration correspondent à l'emprise du futur équipement,
- le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être toute personne ayant la capacité d'exproprier,
- les effets des emplacements réservés sont, d'une part une limitation au droit d'occuper et d'utiliser le sol, d'autre part la possibilité pour les propriétaires concernés d'exercer un droit de délaissement.

Emprise au sol d'une construction

Il s'agit du rapport en pourcentage de la Surface Hors Oeuvre Brute édiflée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière.

Ensemble de constructions

Il s'agit d'une construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, réalisée par une même personne physique ou morale.

Ensemble urbain et architectural

Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

Espace boisé classé

Il s'agit soit de tout terrain boisé – qu'il soit soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions – qu'une collectivité territoriale (Etat, Région, Département, Commune) entend conserver et protéger, soit de tout terrain libre où elle souhaite qu'un espace boisé soit créé.

Le terrain ainsi classé interdit, sauf exceptions particulières, tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Par contre, il n'interdit pas les changements d'affectation du sol ou les modes d'occupation du sol qui ne sont pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions.

Espace de pleine terre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière libre en surface, comme en sous-sol, de toute construction, constituée par de la terre meuble engazonnée et plantée et par les allées piétonnes nécessaires, traitées en matériaux perméables.

Foyer d'accueil

Il s'agit de constructions à usage d'habitation communautaire réservés à l'hébergement :

- de personnes momentanément en difficulté,
- de personnes âgées aux ressources modestes,
- de jeunes travailleurs,
- d'enfants ou d'adolescents accueillis par la DDASS,
- d'handicapés.

Haie vive

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elles sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, Articles 668 à 673).

Hauteur absolue

Il s'agit de la limite maximale fixée à la hauteur de toute construction. Elle est donc invariable. Elle décrit ainsi une surface enveloppe horizontale ou, tout au moins, parallèle au terrain naturel.

Hauteur relative

C'est une hauteur comptée en fonction d'une distance horizontale. Il s'agit de la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative opposée ou de la limite opposée de l'emprise existante ou projetée de la voie, exprimée par un certain rapport à la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Elle varie donc en fonction de cette distance et dans le même sens qu'elle, c'est-à-dire qu'elle augmente ou diminue quand cette distance augmente ou diminue. Elle décrit ainsi une surface enveloppe oblique ayant son origine sur ladite et au-dessous de laquelle toute construction doit s'inscrire.

Immeuble protégé comme monument historique ou site, classé ou inscrit

C'est un immeuble ou un site (naturel ou urbain) dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et qui a donc, dans cette optique, été l'objet, en tout ou partie, d'une procédure juridique de classement sur une liste ou d'inscription sur un inventaire supplémentaire, réalisée par le Ministre chargé des affaires culturelles.

Ce classement ou cette inscription constitue une servitude qui donne de très larges prérogatives au Ministre chargé des affaires culturelles et qui impose de nombreuses obligations aux propriétaires et aux riverains situés aux abords immédiats de l'immeuble ou du site concerné ou dans un certain périmètre autour de celui-ci ou encore dans son champ de visibilité, en ce qui concerne tous travaux et toute utilisation particulière du sol (loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée ; loi du 2 mai 1930 modifiée et complétée).

Installations classées pour la protection de l'environnement

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée, après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le Préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique (loi n°76.663 du 19 juillet 1976).

Limite de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Lotissement

C'est une opération foncière. Elle a pour objet toute division d'une unité foncière, en propriété ou en jouissance, et en vue de l'implantation ultérieure de constructions, qui a pour conséquence, simultanément ou successivement sur une période de 10 ans, de porter à plus de 2 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncière d'origine.

Ne constitue toutefois pas un lotissement toute division résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre d'unités foncières nouvelles issues de l'unité foncières d'origine, ainsi que certains cas particuliers limitativement énumérés par la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Le lotissement est réalisé, dans des conditions précisées par ces textes, par un lotisseur bénéficiaire d'une autorisation de lotir (Code de l'Urbanisme, Articles R.315.1 et suivants).

Lucarne

Il s'agit d'une ouverture pratiquée dans le toit d'une maison pour éclairer et aérer l'espace ménagé sous le comble.

- Lucarne rampante : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le même sens que le versant du toit.
- Lucarne retroussée ou chien assis : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée dans le sens inverse de celui du versant du toit.

Mur pignon

Il s'agit d'un mur extérieur d'une construction, souvent latéral, dont la partie supérieure résulte généralement de l'élévation des plans inclinés des versants de la toiture au-dessus des lignes sablières.

Opération de restructuration

Il s'agit de la réalisation de constructions dont l'importance et l'intérêt au milieu du tissu existant justifient des implantations différentes de celles des constructions voisines existantes (par exemple : retrait des constructions au lieu d'alignement, discontinuité, ...).

Ordonnance d'architecture

Il s'agit de toute disposition spécifique destinée à assurer la sauvegarde de toute construction ou de tout ensemble de constructions présentant un intérêt architectural certain ou ayant déjà fait l'objet d'un classement ou d'une procédure spéciale.

Ouvrage en toiture

Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à 20 % de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

Panne sablière

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

Partie résiduelle

Il s'agit d'un terrain ou d'un ensemble de terrains situés à l'intérieur de la zone 3NA, ne présentant pas la superficie minimale exigée pour être constructible et qui ne pourra plus l'atteindre compte tenu des opérations voisines déjà réalisées ou en cours de réalisation.

Paysage urbain et architectural

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

Plan de masse

Il s'agit d'un document graphique qui fixe les implantations et les enveloppes volumétriques des constructions, ainsi que les dispositions en matière d'accès, de voirie et d'espaces libres.

Plan de détails

Il s'agit d'un plan à plus grande échelle que celle du plan de zonage du POS.

Prescription d'urbanisme

Il s'agit de toute disposition destinée à autoriser la réalisation ou à permettre l'achèvement d'une certaine architecture obéissant à des règles particulières (hauteur, densité, recul, ...).

Prospect (distance de la construction par rapport aux limites séparatives)

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport aux limites séparatives.

Saillie horizontale ou verticale

Il s'agit d'un ouvrage débordant le volume virtuel maximum délimité par l'emprise au sol maximale autorisée et les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des autres règles et servitudes d'urbanisme et de construction (recul, hauteur relative, hauteur absolue, ...) et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire.

Ainsi, toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.

Surface plancher hors œuvre brute

Il s'agit de la surface de plancher correspondant à la somme de toutes les surfaces des planchers, épaisseurs des murs comprises, de chaque niveau de construction, qu'elle que soit son affectation.

Surface plancher hors œuvre nette

Il s'agit de la surface de plancher hors œuvre brute, déduction faite :

- des surfaces de plancher hors œuvre nette des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (c'est-à-dire des locaux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 m, ceux qui sont inaccessibles) ainsi que ceux qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de la construction (chaufferies, systèmes d'aération, machinerie d'ascenseurs, stockage des déchets ménages, ...) ou à l'usage de caves individuelles (dans une limite maximale de 10 m² par logement en collectif ou de 15 m² en individuel),
- des surfaces de plancher hors œuvre nette des toitures terrasses accessibles, des balcons, des loggias (non closes) ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée (passages ouverts à la circulation collective),
- des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiment aménagés en vue du stationnement (rampes d'accès, aires de stationnement sas de sécurité) des véhicules (automobiles, deux-roues, voitures d'enfants, véhicules pour handicapés physiques) destinés à la seule satisfaction des besoins des occupants et usagers de l'immeuble (dans la limite maximale de 25 m² par véhicule automobile en collectif et de 40 m² en individuel),
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'hébergement des animaux ou au dépôt de matériel agricole ainsi que des serres de production,
- sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons + loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (article R.112.2 du Code de l'Urbanisme + Circulaire n°76.84 du 1^{er} juillet 1976 + Circulaire n°77.170 du 28 novembre 1978 + Circulaire du 22 décembre 1987).

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Versant de toiture

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

Unité foncière

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formée de plusieurs parcelles cadastrales.