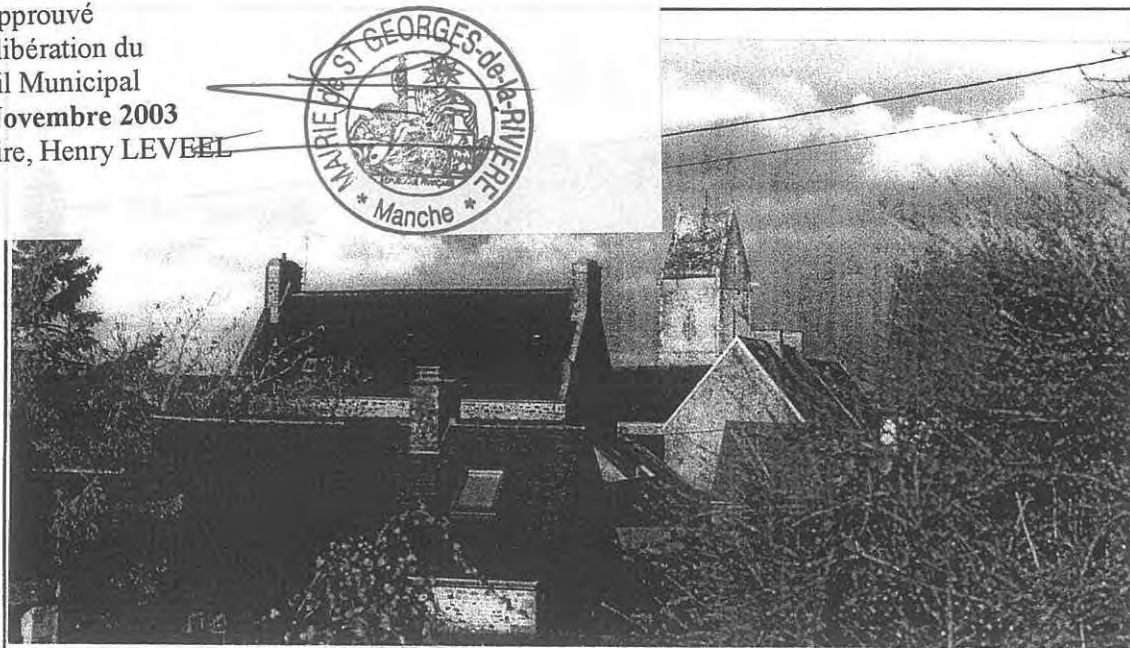


COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-LA-RIVIERE

Département de la Manche (50)

PLU approuvé
par délibération du
Conseil Municipal
du 3 Novembre 2003
le maire, Henry LEVEEL

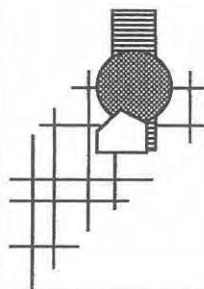


4

Novembre
2003

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



AMURE Sarl
AMENAGEMENT-URBANISME-
ENVIRONNEMENT-PAYSAGES

63 rue Blomet - 72015 PARIS - Tél: 01 53 79 14 54

S O M M A I R E



TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Article 1	: Champ d'application territorial	p. 3
Article 2	: Champ d'application matériel du règlement	p. 3
Article 3	: Cumul des réglementations d'urbanisme	p. 3
Article 4	: Division du territoire en zones	p. 8

CHAPITRE II REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Article 1	: Affectation des zones	p. 10
Article 2	: Dispositions applicables aux utilisations du sol existantes et incompatibles avec l'affectation des zones.	p. 10
Article 3	: Effets des emplacements réservés	p. 11
Article 4	: Constructions à caractère exceptionnel	p. 11
Article 5	: Réhabilitation des constructions vétustes	p. 11
Article 6	: Constructions détruites après sinistre	p. 11
Article 7	: Effets d'un changement de destination	p. 12
Article 8	: Adaptations mineures	p. 12
Article 9	: Date de référence	p. 12
Article 10	: Informations importantes	p. 12
Article 11	: Instauration du permis de démolir	p. 12

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	: Dispositions applicables aux zones UA	p. 14
Chapitre II	: Dispositions applicables aux zones UB	p. 24
Chapitre III	: Dispositions applicables aux zones UC	p. 32
Chapitre IV	: Dispositions applicables aux zones Ut	p. 40

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES NATURELLES A URBANISER

Chapitre I	: Dispositions applicables aux zones AU, AU1 et AU2	p. 49
Chapitre II	: Dispositions applicables aux zones AUt	p. 57

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I	: Dispositions applicables aux zones A	p. 64
Chapitre II	: Dispositions applicables aux zones N	p. 71

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I –

CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Georges de la Rivière tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (code minier, code forestier, code rural, installations classées...)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme

a) Les dispositions du règlement national d'urbanisme visées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :

Art. 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. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. 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, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'état.

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'état, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite du plafond de 50% de la surface d'œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Il peut être également 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 :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) 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.

Art. 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.

Art. 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 des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Art. 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 ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Les articles L.111-10, L.421-3 à L.421-5, et R.443-9 du code de l'urbanisme :

Art. L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'état dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L.421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de constructions prévues à l'article L.111-3.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan local d'urbanisme ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Le montant de cette participation ne peut excéder 50 000 F par place de stationnement : cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

Un décret en Conseil d'état détermine les conditions d'application des alinéas 3 et 4 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Art. L.421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Art. L.421-5

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 services publics lesdits travaux doivent être exécutés.

Art. R.443-9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravane sont interdits :

- 1) sur les rivages de la mer ;
- 2) dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission départementale des sites ; en ce qui concerne les sites

classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit de sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission départementale des sites ;

- 3) sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L.20 du code de la santé publique.

c) Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs en application des dispositions de l'article L.315-4 du code de l'urbanisme :

Art. L.315-4

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan local d'urbanisme n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L.315-1 (al.1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

- 2 - **Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent document.**
- 3 - **Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.**
- 4 - **Autres informations importantes :**
- a) L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.
- b) Protection du patrimoine :
- Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, " toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13bis, rue Saint Ouen, 14052 CAEN Cedex, tél.: 02 31 46 39 19) soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. " Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.
- c) Pour information, les secteurs d'intérêt archéologiques ont été reportés sur les documents graphiques (article R.123-19 du code de l'urbanisme - voir annexe 1).

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune de Saint Georges la Rivière (Titre 1 - Chapitre 2),
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones naturelles à urbaniser, zones naturelles de protection, zones agricoles.

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones équipées ou qui seront équipées à court terme.

Elles comprennent:

La zone UA: zone urbaine dense

La zone UB: zone urbaine à moyenne densité

La zone UC: zone d'extension urbaine résidentielle

La zone Ut : zone réservée au tourisme sous forme de camping ou d'habitats légers de loisirs

- **Les zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont des zones non équipées ou faiblement équipées.

Elles comprennent :

- La zone AU : zone à urbaniser sous forme d'habitat, commerces, services
- La zone AUt : zone destinée soit à l'extension du Parc Résidentiel de Loisirs (réalisé pour la résorption du camping-caravaning sur la dune, ou simplement pour satisfaire à la demande forte en accueil en hôtellerie de loisirs), soit d'un camping.

- **Les zones naturelles de protection** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV.

La zone rurale où une constructibilité limitée est possible

- La zone Nh : zone rurale partiellement bâtie, constructible sans renforcement des équipements existants
- La zone Nt : zone naturelle, à l'intérieur de laquelle la construction d'un bâtiment à usage commercial et l'aménagement d'un parking paysager, sont autorisés.
- La zone Ng : zone naturelle agricole pouvant faire l'objet d'une mutation vers l'aménagement d'un golf rustique avec de très faibles surfaces de construction (type sanitaires, local technique).
- La zone Ni : zone où l'activité agricole est possible, et où certaines autres activités le sont également (en particulier la transformation de bâtiments agricoles en habitation peut se faire)
- La zone Nr : protection stricte de la dune, espaces remarquables au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme
- La zone Nm : protection du DPM, avec la possibilité de pêcheries.

- **La zone agricole**

- La zone A : zone de protection de l'économie agricole, avec un sous secteur Ac (à l'ouest de la RD903) où les constructions, même agricoles, ne sont pas possibles)

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-23.
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les reculs par rapport à certaines voies, certains alignements à respecter.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont soit autorisées, soit interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UTILISATIONS DU SOL EXISTANTES ET INCOMPATIBLES AVEC L'AFFECTATION DES ZONES définie par le règlement spécifique à chaque zone

L'extension des activités, constructions ou installations incompatibles avec l'affectation des zones, existantes à la date de référence, est interdite, à moins qu'il n'existe aucune zone qui, par nature, soit destinée à l'accueil des activités, constructions ou installations concernées.

Toutefois, des extensions mesurées pourront être autorisées sauf disposition contraire du règlement spécifique de la zone. On entend par extension mesurée, l'augmentation du volume du bâtiment ou la construction d'un bâtiment annexe sur l'îlot de propriété. Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés. On retiendra notamment :

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités préexistantes en zone urbaine à vocation d'habitat ;
- la nécessité de soustraire de nouveaux terrains à l'activité agricole par rapport à la situation existante à la date de référence ;
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan en zone d'urbanisation future ;
- le quantitatif et le qualitatif de l'extension dans les zones de protection des sites.
- le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant à la date de référence.

ARTICLE 3 - EFFET DES EMPLACEMENTS RESERVES

Sous réserve qu'il ne conduise, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique (ex. : une réserve pour équipement public qui ne préciserait ni la nature, ni la consistance de l'équipement prévu).

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé (installations techniques des services publics, tels que pylône électrique, poste de transformation... réservoir d'eau...).

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones, sauf disposition contraire liée à la loi littorale (espaces remarquables, bande des 100m...). Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors œuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considérée comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

ARTICLE 7 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, avant-dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles ;
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies.

ARTICLE 9 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent document est la date d'approbation de la révision du plan d'occupation des sols / Plan Local d'urbanisme applicable au territoire communal.

ARTICLE 10 - INFORMATIONS IMPORTANTES

Le pétitionnaire doit justifier dans le dossier soumis au contrôle de l'administration les éléments de fait lui permettant de prétendre au bénéfice d'une règle particulière. A défaut, l'administration qui instruit le dossier n'étant pas tenue de procéder à une enquête sur le terrain, le demandeur s'expose à un refus d'autorisation.

Les décisions du maire au nom de la commune sont soumises à un contrôle de leur légalité par le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat peut exiger le retrait d'une décision illégale et demander son annulation devant le tribunal administratif.

ARTICLE 11 - INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs UA, UB, UC, et N.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UA est caractérisée par un tissu urbain dense et continu.

Elle correspond au bourg de Saint-Georges (rue de l'Eglise, hameau de haut, rue Bonvalet...) et au hameau de la rue Marquand.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'incendie...

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises :

Dans le secteur UAe exclusivement un équipement économique structurant (hôtel...) pouvant tirer parti des perspectives paysagères qui s'offrent à lui, à l'exclusion de tout autre usage (en particulier l'habitat).

Dans les autres secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UA 2, et en particulier :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les commerces et services d'une surface de vente inférieure à 400 m²,
- Les hôtels, restaurants et autre équipement touristique .

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Nonobstant les dispositions de l'article UA 2 :

- Les activités commerciales et/ou artisanales, à condition qu'elles ne créent pas de nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et sous réserve que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les aménagements et les extensions mesurées de bâtiments agricoles existants sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

La réalisation des équipements prévus au plan est autorisée dans les emplacements réservés correspondants.

La démolition de bâtiments anciens est soumise à autorisation.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article UA 1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts des métiers du bâtiment et de la mécanique.
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques.
- Les entrepôts.
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créée(s) sur le territoire communal.
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers, sauf :
 - les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements nécessités par la configuration du sol et pour la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
 - soit par des véhicules (désaffectés ou non);
 - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètres.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, matériels agricoles et véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Toute annexe (garage, appentis...) sauf si elle est liée à une habitation ou à une activité, faisant l'objet de la même demande de permis de construire, ou existante.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

Application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme

Voir Titre I. chapitre I. article 3 . alinéa 1 a

I – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 4 m de largeur minimum.
- La clôture sera ponctuellement en retrait par rapport à l'alignement, afin de réserver une aire de stationnement de 15m de longueur, y compris l'accès, en dehors de la voirie publique; la largeur sera de 2,5m le long des voies communales, et de 5m le long des voies départementales. Cet aménagement devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter, avant le dépôt de la demande de permis de construire,
 - auprès des services de la mairie de Saint Georges de la Rivière, pour les voies communales
 - auprès du service des routes du Conseil Général pour les voies départementales (le délai d'instruction de cette demande est de 45 jours minimum).

II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors œuvre nette.

III – Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 m et une chaussée de 4 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire.

II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

a) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage, haies, réseaux pluviaux supplémentaires...), pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial existant ou des problèmes de ruissellement sur des terrains voisins.

III - Autres réseaux

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient aux services gestionnaires.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (voir annexe 3)

- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5m, sauf rue Marquand, où l'alignement de fait devra être respecté.
- Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de desserte intérieure aux lotissements ou groupes d'habitations qui ont fait l'objet d'un plan de composition déterminant soit des zones non constructibles, soit des lignes ou bandes d'implantation des façades.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

a) Terrains pour lesquels l'article UA 6 impose une implantation sur l'alignement

Sur une profondeur d'au moins 15 m par rapport à l'alignement, la construction en limite séparative est obligatoire. Cette construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière si la largeur de façade sur voie est inférieure à 12 m; elle devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives, si la largeur de façade est supérieure à 12 m. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc...) et les façades latérales devront être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 3 m pourra être admise pour les extensions mesurées correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Au-delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, les constructions devront être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois, sont autorisées sur toutes les limites séparatives les constructions n'excédant pas 3m à l'égout du toit.

b) Terrains dont l'implantation de la façade n'est pas imposée à l'article UA 6

Les constructions devront être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Application de l'article R.111-16 du code de l'urbanisme (voir annexe 2).

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.
- Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Par emprise au sol, il faut entendre la projection verticale du volume bâti, et non l'emprise réelle au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle peut atteindre :

- Dans la bande de 15m par rapport à l'alignement définie à l'article UA7 ci avant : 100% de cette partie du terrain,
- Au-delà de la bande précédente : 50% du surplus.

La construction devra présenter une surface minimale au sol de 60m² réservée à l'habitation (sans compter les surfaces d'annexes telles que garages, appentis...).

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou à la partie haute de l'acrotère en cas de toiture-terrasse), et 11m au faîtage, cette hauteur étant mesurée au point le plus bas de la construction, à partir du sol existant avant travaux

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

7- Annexes

7.1- Règlement modifié des articles 11 des zones UA, UB, UC

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés,...).

En sous-secteur UAe :

L'architecture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage.

• Adaptation au sol

Les projets de construction devront favoriser une implantation parallèle aux courbes de niveau.

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm. Cette hauteur pourra être portée à 1 m dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 10%.

En sous-secteur UAe :

L'adaptation au sol pourra atteindre 2 m si des mesures d'intégration dans le paysage sont mises en œuvre pour que les modifications ne soient pas visibles.

• Toitures

En dehors du sous-secteur UAe :

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.

En sous-secteur UAe :

La toiture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit. Les matériaux de construction présenteront des couleurs dans la gamme de celle des constructions ou du paysage environnants. Un nuancier pourra être exigé à l'appui des demandes de permis de construire formulées par le ou les maîtres d'ouvrage. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont notamment proscrites.

En dehors du secteur UAe :

Les maçonneries apparentes seront réalisées en pierres de pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

Dans le sous-secteur UAe :

L'architecture pourra être contemporaine si elle assure une intégration du bâtiment dans le paysage.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont notamment proscrites.

b) • Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Rue Marquand, sont seuls autorisés :

- Les murs en pierre sèche traditionnels
- Les haies vives

Sur les autres voies, seuls sont autorisés :

- Les murs en pierre sèche traditionnels
- Les haies vives
- Les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement ; sont proscrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits
- Les clôtures en bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux
- Les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement et d'opérations groupées.

En zone UAe, seules les clôtures végétales sont autorisées. Les espèces seront choisies parmi les essences locales, de façon à assurer une forme de mimétisme les rendant les plus discrètes possibles.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées:
 - pour les habitations, au moins 2 places par logement, sauf pour les studios où une seule place sera autorisée;
 - pour les commerces et bureaux, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette;
 - pour les entreprises artisanales et industrielles, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de 1 place pour 2 emplois; toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m², si le nombre d'emplois prévu est inférieur à 1 emploi pour 25m²;
 - pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.
- 2 - En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant au plus de 300 m, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et fixées par les articles R.332-17 et suivants du même code.

En dehors du sous-secteur AUe,

Compte tenu de la topographie en présence et des terrassements prévisibles, les aires de stationnement seront aménagées en longueur et parallèlement aux courbes de niveau. Une seule ligne de stationnement sera admise, en excluant le stationnement de part et d'autre de la voie de desserte. Les talus de déblai et de remblai seront intégralement plantés de sorte à les rendre invisibles depuis le bas du bourg ou de la mer.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

b) Obligation de planter

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornamental, les sapinettes... ne seront utilisées qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

Des plantations arborées pourront, le cas échéant, fractionner les volumes bâtis de sorte à faciliter leur intégration paysagère.

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à :

- 0,8 pour toutes constructions, sauf locaux commerciaux,
- 1,2 pour les locaux commerciaux.
- 1 dans le secteur UAe

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, le calcul des surfaces maximales de plancher hors œuvre admissibles sera obtenu par l'application de la formule suivante :

$$\frac{a}{0,8} + \frac{b}{1,2} = S$$

avec :

- S : superficie du terrain
- a : superficie maximale de planchers hors œuvre à usage autre que commercial
- b : superficie maximale de planchers hors œuvre à usage commercial

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions des bâtiments des services publics ni aux équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UB est caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne. Elle concerne les hameaux importants et les abords immédiats du bourg, dotés d'assainissement collectif ou dont l'assainissement collectif est prévu au schéma communal d'assainissement.

Elle correspond au hameau des Prés.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'incendie...

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UB 2, et en particulier :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- les commerces et services d'une surface de vente inférieure à 400 m².

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Nonobstant les dispositions de l'article UB 2 :

- Les activités commerciales et/ou artisanales, à condition qu'elles ne créent pas de nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

La réalisation des équipements prévus au plan est autorisée dans les emplacements réservés correspondants.

La démolition de bâtiments anciens est soumise à autorisation.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article UB 1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'activité agricole ou forestière et toutes constructions d'accompagnement ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles.
- Les dépôts des métiers du bâtiment et de la mécanique.
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques.
- Les entrepôts.
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créée(s) sur le territoire communal.
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers, sauf :
 - les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements nécessités par la configuration du sol et pour la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
 - soit par des véhicules (désaffectés ou non);
 - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètres.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, matériels agricoles et véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Toute annexe (garage, appentis...) sauf si elle est liée à une habitation ou à une activité, faisant l'objet de la même demande de permis de construire, ou existante.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

Application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme

Voir Titre I. chapitre I. article 3 . alinéa 1 a

I - Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 4 m de largeur minimum.
- La clôture sera ponctuellement en retrait par rapport à l'alignement, afin de réserver une aire de stationnement de 15m de longueur, y compris l'accès, en dehors de la voirie publique; la largeur sera de 2,5m le long des voies communales, et de 5m le long des voies départementales. Cet aménagement devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter, avant le dépôt de la demande de permis de construire,
 - auprès des services de la mairie de Saint Georges de la Rivière, pour les voies communales
 - auprès du service des routes du Conseil Général pour les voies départementales (le délai d'instruction de cette demande est de 45 jours minimum).

II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors œuvre nette.

III - Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 m et une chaussée de 4 m .
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage, haies, réseaux pluviaux supplémentaires...), pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial ou des problèmes de ruissellement sur des terrains voisins.
- Les eaux provenant de toutes les surfaces imperméabilisées devront être collectées et conduites dans le réseau collectif (fossé ou réseau renforcé).

III - Autres réseaux

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient aux services gestionnaires.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

(voir annexe 3)

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Application de l'article R.111-16 du code de l'urbanisme (voir annexe 2).

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.
- Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

La construction devra présenter une surface minimale au sol de 60m² réservée à l'habitation (sans compter les surfaces d'annexes telles que garages, appentis...).

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou à la partie haute de l'acrotère en cas de toiture-terrasse), et 11m au faitage, cette hauteur étant mesurée au point le plus bas de la construction, à partir du sol existant avant travaux

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).

• Adaptation au sol

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux :

- nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
- justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (haies sur talus, noues).

• Toitures

Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture en tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs vives criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les grillages non doublés d'une haie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article UB 11)

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées:
 - pour les habitations, au moins 2 places par logement, sauf pour les studios où une seule place sera autorisée;
 - pour les commerces et bureaux, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette;
 - pour les entreprises artisanales et industrielles, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de 1 place pour 2 emplois; toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m², si le nombre d'emploi prévu est inférieur à 1 emploi pour 25m²;
 - pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

- 2 - En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant au plus de 300 m, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et fixées par les articles R.332-17 et suivants du même code.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Haies

L'arrachage des haies est interdite, sauf replantation à l'identique, lorsqu'il s'agit de haies perpendiculaires aux lignes de pente (parallèles aux lignes de crêtes) .

b) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

c) Obligation de planter

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisées qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,6 pour toutes constructions.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain concerné par l'opération, y compris l'emprise des voies intérieures de desserte à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions des bâtiments des services publics ni aux équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone UC est caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne. Elle concerne les extensions résidentielles, dotées d'assainissement collectif.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'incendie...

Elles correspondent aux extensions du bourg de Saint-Georges-de-la-Rivière.

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UA 2, et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements,
- les commerces et services d'une surface de vente inférieure à 400 m².

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Nonobstant les dispositions de l'article UC 2 :

- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

La réalisation des équipements prévus au plan est autorisée dans les emplacements réservés correspondants.

La démolition de bâtiments anciens est soumise à autorisation.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article UC 1.
- L'activité agricole ou forestière et toutes constructions d'accompagnement ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles.
- Les dépôts des métiers du bâtiment et de la mécanique.
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques.
- Les entrepôts.
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créée(s) sur le territoire communal.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, même pour moins de 3 mois, en dehors des aires de campings autorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet.
- Les installations et travaux divers, sauf :
 - les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements nécessités par la configuration du sol et pour la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
 - soit par des véhicules (désaffectés ou non);
 - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètres.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, matériels agricoles et véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Toute annexe (garage, appentis...), sauf si elle est liée à une habitation ou à une activité, faisant l'objet de la même demande de permis de construire, ou existante.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

Application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme

Voir Titre I. chapitre I. article 3 . alinéa 1a

I - Accès

- Le long de la RD 124, les accès qui seront créés pour desservir les parcelles devront être groupés par 2.
- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 4 m de largeur minimum.
- La clôture sera ponctuellement en retrait par rapport à l'alignement, afin de réserver une aire de stationnement de 15m de longueur, y compris l'accès, en dehors de la voirie publique; la largeur sera de 2,5m le long des voies communales, et de 5m le long des voies départementales. Cet aménagement devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter, avant le dépôt de la demande de permis de construire,
 - auprès des services de la mairie de Saint Georges de la Rivière, pour les voies communales ;
 - auprès du service des routes du Conseil Général pour les voies départementales (le délai d'instruction de cette demande est de 45 jours minimum).

II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors œuvre nette.

III - Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 m et une chaussée de 4 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III - Autres réseaux

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient aux services gestionnaires.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

(voir annexe 3)

- 1 - Les constructions devront être implantées sur ou en retrait de l'alignement porté au plan (route de Portbail).
- 2 - Si aucune indication n'est portée au plan, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres, et à 9m de l'axe...

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Application de l'article R. 111-16 du code de l'urbanisme (voir annexe 2).

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.
- Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

La construction devra présenter une surface minimale au sol de 60m² réservée à l'habitation (sans compter les surfaces d'annexes telles que garages, appentis...).

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou à la partie haute de l'acrotère en cas de toiture terrasse), et 11m au faitage, cette hauteur étant mesurée au point le plus bas de la construction, à partir du sol existant avant travaux

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).

• Adaptation au sol

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux :

- nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
- justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
- dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (haies sur talus, noues).

• Toitures

Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les grillages non doublés d'une haie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article UC11).

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées:
 - pour les habitations, au moins 2 places par logement, sauf pour les studios où une seule place sera autorisée;
 - pour les commerces et bureaux, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette;
 - pour les entreprises artisanales et industrielles, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de 1 place pour 2 emplois; toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m², si le nombre d'emploi prévu est inférieur à 1 emploi pour 25m²;
 - pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

- 2 - En cas d'impossibilité technique ou *économique* de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant au plus de 300 m, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- 3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et fixées par les articles R.332-17 et suivants du même code.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

b) Obligation de planter

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisées qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

Dans les lotissements ou groupement d'habitations, réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface devra être traité en espace vert commun à tous les lots.

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,35 pour toutes constructions.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain concerné par l'opération, y compris l'emprise des voies intérieures de desserte à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions des bâtiments des services publics ni aux équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, la zone Ut est caractérisée par des structures de camping, caravanning, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisir dotées d'assainissement collectif.

Elle inclut des habitations préexistantes et leurs dépendances.

Les petits commerces et services utiles au fonctionnement de la zone peuvent être autorisés s'ils sont compatibles avec l'habitat de loisirs, et s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'incendie...

Elle correspond aux camps de loisirs des Goublins, du Fort-à-Faire, et de la rue Marquand ("camp Marquand") ainsi que les maisons proches de ces secteurs.

ARTICLE Ut 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises :

- Les extensions limitées des maisons pré-existantes,
- Les aires de camping agréées.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

A Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site et nonobstant les dispositions de l'article Ut 2 :
Sont autorisés , dans le cadre de terrains spécifiquement aménagés conformément au Code de l'Urbanisme:

- les résidences mobiles de loisirs (mobiles-homes...),
- les habitations légères de loisirs (maisons en bois...),
- les tentes et caravanes,
- les abris de jardins, vérandas, terrasses, auvent....

dans les conditions suivantes :

sur les parcelles d'au moins 450m² en accession :

- soit au maximum trois caravanes et un bloc sanitaire individuel de 10m² maximum,
- soit une habitation légère de loisirs,
- soit une habitation légère de loisirs et un abri de jardin de 10m² maximum.

sur les parcelles d'au moins 300m² en accession :

- soit au maximum deux caravanes et un bloc sanitaire individuel de 10m² maximum,
- soit une habitation légère de loisirs,

- par ailleurs, les aires de jeux, de sports, de stationnement ... sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 ci-après.
- les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone (logement de gardien, commerce...), y compris les établissements classés lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat de loisirs et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci

ARTICLE Ut 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article Ut1, notamment :

- Les constructions d'habitation, sauf celles nécessaire au gardiennage
- Les constructions de locaux d'activités, sauf ceux nécessaires au fonctionnement de la zone (commerces et services...)
- Les hébergements hôteliers
- Les locaux d'artisanat.
- Les industries.
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux divers, sauf :
 - les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements nécessités par la configuration du sol et pour la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les annexes nuisantes telles que poulaillers, clapiers, pigeonniers...

ARTICLE Ut 3 ACCES ET VOIRIE

***Application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme
Voir Titre I . chapitre I . article 3 . alinéa 1a***

I - Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur la voie publique ou privée, tel que prévu au plan d'aménagement, ne peut être occupé.
- Le permis de construire, ou l'autorisation de stationner, peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III - Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 m et une chaussée de 4 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ut 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (fossés, talus, bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III - Autres réseaux

- les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être ensevelis de préférence dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétonniers.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Toutes les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE Ut 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE Ut 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (voir annexe 3)

- 1 - Les constructions devront être implantées sur ou en retrait de l'alignement porté au plan.
- 2 - Si aucune indication n'est portée au plan, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
Toutefois, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements sanitaires communs.

ARTICLE Ut 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Sur les terrains d'habitations légères de loisirs:

Le recul obligatoire par rapport aux limites séparatives de propriété sera de :

- 1 mètre pour les abris de jardin et les blocs sanitaires,
- 2 mètres pour les autres constructions et les caravanes.

Sur les terrains d'habitations :

- 1 - Les constructions devront être implantées sur ou en retrait de l'alignement porté au plan.
- 2 - Si aucune indication n'est portée au plan, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres, et à 9m de l'axe...
Toutefois, s'il existe un " alignement de fait, " des constructions avoisinantes, celui-ci se substituera à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.

ARTICLE Ut 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

- Sur les terrains d'habitations légères de loisirs: Néant
- Sur les terrains d'habitations :
Application de l'article R.111-16 du code de l'urbanisme (voir annexe 2).

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.
- Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE Ut 9 EMPRISE AU SOL

- Sur les terrains d'habitations légères de loisirs:
 - La somme des emprises au sol de toute habitation légère de loisirs et de ses annexes (y compris terrasses, auvents, etc...) est limitée à 45m² pour les parcelles de moins de 450m² et 60m² pour les autres.
 - L'emprise au sol du bloc sanitaire et de l'abri de jardin ne devra pas excéder 10m².
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements communs.
- Sur les terrains d'habitations : néant

ARTICLE Ut 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sur les terrains d'habitations légères de loisirs:
La hauteur hors tout des habitations légères de loisirs est limitée à 6m, celle des blocs sanitaires et des abris de jardin à 3,5m.
- Sur les terrains d'habitations :
La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou à la partie haute de l'acrotère en cas de toiture terrasse), et 11m au faîtage, cette hauteur étant mesurée au point le plus bas de la construction, à partir du sol existant avant travaux

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

ARTICLE Ut 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Les formes générales seront simples.

Toute construction (notamment les annexes telles que abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...).

• Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm.

• Toitures des habitations classiques et bâtiments communs

La toiture des habitations et des bâtiments sanitaires communs sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faitage. Les croupes sont notamment interdites.

La pente des versants sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée.

Les ouvertures de type "vélux" ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillie, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier:

- être implantées dans la moitié inférieure du versant,
- n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture,
- être de formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).
- Les hollandaises, les lucarnes de type chien-assis, sont notamment interdites.
- Les souches de cheminée seront implantées au tiers supérieur du versant et d'un volume suffisant.

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.

• Toitures des habitations légères de loisirs

Les toitures devront présenter une double pente. La couleur devra être couleur s'intégrant dans le paysage (gris foncé, noire, vert foncé)

• Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles, en harmonie avec l'usage du pays, (les architectures typiques d'autres régions, tels que chalets savoyards, maisons basques... sont interdites), un caractère homogène et une unité d'aspect.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion de toute couleur vive (le blanc et les teintes très claires sont notamment proscrits). Le traitement des façades sera uniforme sur toute leur hauteur.

Sont proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois).

Pourront être autorisés les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture.

Les éléments en saillie tels que balcons, auvents... sont interdits.

Les vérandas seront autorisées dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

- Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.

Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°.

Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction. Des matériaux d'aspect équivalent pourront toutefois être autorisés dans le cas d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels (par exemple, couverture en schiste), lorsque l'observation de la présente règle se révélerait inadaptée. Cette tolérance ne pourra être accordée que si l'annexe par son implantation et son traitement ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment principal.

b) Clôtures

- Talus et haie le long de la chasse des Goublins

Pour des raisons de protection écologique de milieux sensibles¹, le talus et la haie qui bordent la chasse des Goublins au nord, doit être conservés en l'état. Les interruptions dans le talus et la haie doivent être minimum. Les ouvertures doivent, au sol, être constituées d'une pelouse (éventuellement plantée sur un sol renforcé).

- Clôtures des habitations traditionnelles préexistantes.

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont seuls autorisés:

- les murs de pierre sèche traditionnels,
- les haies vives,
- les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement; sont proscrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits,
- les clôtures en bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux,
- les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive.

- Clôtures des habitations légères de loisirs

Le maintien des talus et des haies traditionnelles et leur remplacement à l'identique en cas de dommage est impérative.

Le long de la rue Marquand, une haie double d'aubépine est obligatoire.

Les clôtures doivent être réalisées au moyen de haies vives, de préférence composées d'espèces autochtones ; elles peuvent être doublées d'un grillage. Elles doivent être traitées avec soin et convenablement entretenue.

La réalisation d'un talus à la base de la haie est conseillée pour la rétention des eaux, la qualité de la haie...

¹ Cf Rapport de présentation et annexe étude Faune Flore.

ARTICLE Ut 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées:

- pour les habitations, au moins 2 places par logement, sauf pour les studios où une seule place sera autorisée;
- pour les habitations légères de loisirs : 3 places par habitation,
- pour les caravanes et tentes : 1 place de stationnement par élément.

ARTICLE Ut 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan (haies assurant l'insertion paysagère et le maintien de l'intérêt écologique) sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

b) Plantations (existantes ou à créer)

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les nouvelles limites doivent être dotées de tels talus plantés de haies.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisées qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

La surface libre des unités foncières doit être traitée en espace vert, et être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 150m² de terrain.

ARTICLE Ut14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones AU sont des secteurs non équipés, destinés à l'urbanisation nouvelle.

Elles ont vocation à accueillir des constructions et des opérations d'habitat, de commerces et de services, liés à la vie de quartier.

Trois secteurs sont distingués: AU, AU1 et AU2.

Ces 3 zones pourront être urbanisées chacune individuellement, suite à l'acceptation par le Conseil Municipal d'un schéma d'aménagement, compatibles avec les principes directeurs figurant au PADD du PLU (principes d'aménagement des principaux secteurs – prescriptions particulières) portant sur tout ou partie de la zone.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

7.2- Règlement modifié de la zone AU (articles 1 à 12)

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Occupations et utilisations du sols admises :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

2) Occupations et utilisations du sols admises sous conditions :

- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les constructions dans les secteurs à l'ouest de la RD.132, sous réserve qu'il n'y ait pas de sous-sol (compte tenu des risques de remontées de nappe).

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées, sauf exceptions visées à l'article AU 1
- Toutes constructions agricoles ou toutes transformations de bâtiments existants en bâtiments agricoles
- Les dépôts des métiers du bâtiment et de la mécanique
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques
- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières
- Les entrepôts
- Les activités pour lesquelles une ou des zone(s) d'accueil(s) spécifique(s) ont été créée(s) sur le territoire communal
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente),
 - dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...)

- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
 - Soit par des véhicules (désaffectés ou non) ;
 - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètres.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, matériels agricoles et véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les annexes nuisantes telles que poulaillers, clapiers, pigeonniers...

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur la voie publique ou privée, est inconstructible.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2) Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie conforme au plan d'aménagement accepté par le Conseil municipal.
- Ses caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3 000 m² de surface hors œuvre nette.

3) Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation établies et acceptées par le Conseil Municipal.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants. La perméabilité de ces cheminements, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement au réseau d'eau potable est obligatoire.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements d'ensemble devront intégrer des dispositifs d'hydraulique douce (noues, bassins tampons...), conformément aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

En outre, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Les mesures de lutte contre les ruissellements et glissements de terrain devront être appliquées.

3) Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient aux services gestionnaires.

Eclairage sur rue :

En présence d'éclairage public, ce dernier sera orienté vers le sol. L'éclairage nocturne permanent est interdit.

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être compatibles avec les principes définis dans le document d'orientations d'aménagement et correspondre à un schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

Par ailleurs, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne ferment pas totalement la vue sur la mer aux constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARTIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

Par ailleurs, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne ferment pas totalement la vue sur la mer aux constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction comprenant une toiture à un ou plusieurs pans, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

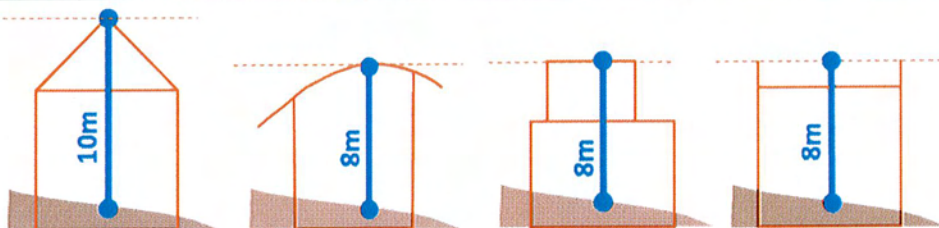
Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées.

Dans tous les cas, les hauteurs des constructions ne devront pas nuire à la vue sur mer des constructions préexistantes. Lorsque cette vue existe, le projet d'aménagement d'ensemble devra être accompagné d'un règlement ou d'un document précisant l'implantation souhaitable des constructions.

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions selon les formes de toit :



ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).

• Toitures

Sont interdits l'emploi de tuiles canal, de tôles ondulées, ainsi que tous les matériaux présentant une couleur vive ou brillante (hors installations de production d'énergie). En cas de couverture tuile, on préférera un aspect vieilli du matériau.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels chalets savoyards ou maisons basques, sont interdits).

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas) devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un revêtement pour les dissimuler et intégrer la construction dans le paysage.

Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades, ainsi que pour les attiques.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes et de volume. Les couleurs criardes ou fluorescentes sont interdites en revêtement des pignons et façades.

b) Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Pour les murs, les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, béton banché, béton cellulaire...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les grillages non doublés d'une haie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précitées (ensemble de l'article AU 11).

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement sauf pour les studios, pour lesquels une seule place sera autorisée.

La perméabilité des espaces de stationnement, groupés comme particuliers, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Haies

L'arrachage des haies est interdite, sauf replantation à l'identique, lorsqu'il s'agit de haies perpendiculaires aux lignes de pente (parallèles aux lignes de crêtes) .

b) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

c) Obligation de planter

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisées qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

Dans les lotissements ou groupement d'habitations, réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m², 10 % de la surface devra être traité en espace vert commun à tous les lots.

ARTICLE AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUt

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone AUt est destinée à l'accueil de nouvelles structures de camping, caravanning, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, dotées d'assainissement collectif.

Elle a vocation à accueillir

- soit une structure de camping-caravanning.
- soit un parc résidentiel de loisirs permettant la résorption du camping illégal sur les communes du littoral (en particulier Saint Georges, Saint-Jean et Portbail) et de répondre à une demande locale importante.

Les petits commerces et services utiles au fonctionnement de la zone peuvent être autorisés s'ils sont compatibles avec l'habitat de loisirs, et s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'Incendie...

La zone AUt ne pourra être urbanisée que suite à l'acceptation par le Conseil Municipal d'un schéma d'aménagement compatible avec les principes présentés au PADD, et portant sur tout ou partie de la zone.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE AUt 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Occupations et utilisations du sol admises :

Les aires de camping agréées.

§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, qu'ils répondent aux conditions de densité, d'emplacement, etc., fixées à un schéma d'aménagement approuvé par le conseil municipal, compatible avec les principes exposés au PADD, et nonobstant les dispositions de l'article Ut 2 , sont autorisées:

- Les parcs naturels de loisirs spécifiquement aménagés pour l'accueil :
 - des résidences mobiles de loisirs (mobiles-homes...),
 - des habitations légères de loisirs (maisons en bois...),
 - des tentes et caravanes,
 - des abris de jardins.

conformément au Code de l'urbanisme.

- par ailleurs, les aires de jeux, de sports, de stationnement sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 ci-après.
- les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone (logement de gardien, commerce...), y compris les établissements classés lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat de loisirs et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

ARTICLE AUt 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTER DITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article AUt1, notamment :

- Les constructions d'habitation, sauf celles nécessaire au gardiennage
- Les constructions de locaux d'activités, sauf ceux nécessaires au fonctionnement de la zone (commerces et services...)
- Les hébergements hôteliers
- Les locaux d'artisanat
- Les industries
- Les exploitations agricoles ou forestières
- Les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux divers, sauf :
 - les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements nécessités par la configuration du sol et pour la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffecté, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les annexes nuisantes telles que poulaillers, clapiers, pigeonniers...

ARTICLE AUT 3 ACCES ET VOIRIE

Application de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme

Voir titre /.chapitre I. article 3. alinéa 1a

I - Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur la voie publique ou privée, tel que prévu au plan d'aménagement, ne peut être occupé.
- Le permis de construire, ou l'autorisation de stationner, peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III - Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 6 m et une chaussée de 4 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUT 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes, pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Des aménagements spécifiques (fossés, talus, bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

III- Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge des propriétaires.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Toutes les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE AUt 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être conformes au schéma d'aménagement.

ARTICLE AUt 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (voir annexe 3)

Une marge de recul de 2,5 mètres minimum est imposée par rapport à la chasse des Orémus et à la chasse des Goublins, ainsi que par rapport aux voies de desserte intérieure.

ARTICLE AUt 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIETE

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs devront s'implanter à une distance minimale de :

- 1 mètre des limites séparatives latérales,
- 2 mètres du fond de parcelle.

ARTICLE AUt 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AUt 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions et installations ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUt 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTI ONS

La hauteur hors tout des habitations légères de loisirs est limitée à 6m, celle des blocs sanitaires et des abris de jardin à 3,5m.

ARTICLE AUt 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Aspect des bâtiments

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...).

*... Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm.

*... Toitures

Les toitures devront présenter une double pente. La couleur devra être couleur s'intégrant dans le paysage (gris foncé, noire, vert foncé)

*... Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays, (les architectures typiques d'autres régions, tels que chalets savoyards, maisons basques... sont interdites).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc.. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion de toute couleur vive (le blanc et les teintes très claires sont notamment proscrits). Le traitement des façades sera uniforme sur toute leur hauteur.

Sont proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois).

*... Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre **40 et 50°**.

b) Clôtures

*... Talus et haies le long de la chasse des Goublins et du chemin des Oremus

Pour des raisons de protection écologique de milieux sensibles², le talus et la haie qui bordent la chasse des Goublins au nord, doivent être conservés en l'état. Les interruptions dans le talus et la haie doivent être minimum. Les ouvertures doivent, au sol, être constituées d'une pelouse (éventuellement plantée sur un sol renforcé).

*... Talus et haies le long des autres voies

Le maintien des talus et des haies traditionnelles ou leur remplacement à l'identique en cas de dommage est impérative.

Les clôtures doivent être réalisées au moyen de haies vives, de préférence composées d'espèces autochtones ; elles peuvent être doublées d'un grillage. Elles doivent être traitées avec soin et convenablement entretenue.

² Cf. Rapport de présentation et annexe étude Faune Flore

ARTICLE AUt 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, au sein même des terrains, et à raison de 2 places de stationnement par parcelle.

ARTICLE AUt 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan (haies assurant l'insertion paysagère et le maintien de l'intérêt écologique) sont classés **et conservés (sauf accès existants ou à créer)** au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-24.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales : aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisés qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

La hauteur des talus sera fixée à 1,40 mètres, ils seront plantés sur 0,45 mètre de hauteur. Le couronnement se fera en feuillus ou en persistants peu denses, dont la hauteur par rapport au terrain naturel de la parcelle sera approximativement 4 à 5 mètres.

b) Plantations (existantes ou à créer)

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation bordant les voies, doivent être préservés. **Les nouvelles limites séparatives doivent être constituées de haies plantées.**

Les parcelles seront encloisonnées par des haies mixtes (mélange de feuillus et de persistants), composées de différentes essences (*atriplex tecruim, fusain eonymus verts, symphorine, cotoneaster, tamaris, salix, olearia, etc.*).

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La surface libre des unités foncières doit être traitée en espace vert.

ARTICLE AUt 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DE PROTECTION

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les extensions, réhabilitations, constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires et directement liées à une exploitation agricole.

Dans le sous-secteur Ac (ouest de la RD903 - coteaux notamment), la construction de bâtiment agricole n'est pas possible.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

β I - Occupations et utilisations du sol admises :

Ne sont admises que les extension, réhabilitation, constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris celles relevant du régime des installations classées, sauf en sous-secteur Ac où toute nouvelle construction est interdite.

Les constructions pourront être refusées si elles sont, par leur situation, non conformes avec les dispositions de l'article R-111.21 du code de l'urbanisme.

β II - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole :

- Les affouillements et les exhaussements de sol (voir annexe 3).
- Les activités d'accueil touristique à caractère agricole définies dans le décret 88-25 du 4 janvier 1988, sauf en sous-secteur Ac.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réalisation des équipements prévus au plan est autorisée dans les emplacements réservés correspondants.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sous-secteur a:

toutes les constructions y compris celles liées à l'activité agricole.

Dans les autres secteurs:

Sont interdites tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux liés à l'activité agricole et aux services public ou d'intérêt collectif, notamment :

- Les exploitations agricoles ou forestières, extension de bâtiments, construction de bâtiments... en sous-secteur Ac.
- Les constructions d'habitation, sauf celles directement liées à l'exploitation agricole en dehors du sous-secteur Ac.
- Les constructions de locaux d'activités,
- Les hébergements hôteliers
- Les locaux d'artisanat.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux divers, sauf :
 - les aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements nécessités par la configuration du sol et pour la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffecté, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme
voir titre I. chapitre I. article 3 . alinéa 1a

β I - Accès

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- La clôture sera ponctuellement en retrait par rapport à l'alignement, afin de réserver une aire de stationnement de 15m de longueur, y compris l'accès, en dehors de la voirie publique; la largeur sera de 2,5m le long des voies communales, et de 5m le long des voies départementales. Cet aménagement devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter, avant le dépôt de la demande de permis de construire,
 - auprès des services de la mairie de Saint Georges de la Rivière, pour les voies communales
 - auprès des services des routes du Conseil Général pour les voies départementales (le délai d'instruction de cette demande est de 45 jours minimum).

β II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

β III - Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 8 m et une chaussée de 5 m ; ces largeurs peuvent être ramenées respectivement à 6 m et 4 m si le nombre de logements desservis est inférieur ou égal à 4.
- Les voies et cheminements figurant au plan de zonage, sont à conserver.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

β I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou pourra être subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

β II - Assainissement

a) eaux usées

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

β III - Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de recul éventuellement portées sur le plan.
- Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants :
 - R.D. 25 m
 - Autres voies 15 m

Sous réserve de ne porter préjudice ni au bon fonctionnement de la circulation, ni au paysage, pourront être autorisées les extensions mesurées des bâtiments agricoles nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Application de l'article R.111-19 du code de l'urbanisme (voir annexe 2).

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra être écartée de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie. Dans ce cas, le recul minimum sera celui édicté par l'article R.111-19 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier et de lisier et les silos devront:

- respecter les règles d'éloignement imposées dans l'arrêté ministériel du 29 février 1992,
- être distants des zones U, AU et Nh d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur. Pour l'application de cette règle, la limite de la zone se substitue au volume pris comme référence dans le règlement sanitaire.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Application de l'article R.111-16 du code de l'urbanisme (voir annexe 2).

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, l'implantation réciproque des constructions devra être telle qu'en tout point de la ligne d'implantation d'un bâtiment, visé à l'alinéa précédent, l'angle de 45° formé par la verticale de ce point et la perpendiculaire à la ligne d'implantation en ce point, ne devra contenir aucun élément de la construction en vis-à-vis. La distance ne devra pas être inférieure à 4 m.

Si le bâtiment concerné comporte des étages en encorbellement, les traces de l'emprise au sol se substitueront aux lignes d'implantation.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Bâtiment d'habitation

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou à la partie haute de l'acrotère en cas de toiture terrasse), et 11m au faîtage, cette hauteur étant mesurée au point le plus bas de la construction, à partir du sol existant avant travaux

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

b) Bâtiment technique

Les bâtiments ne devront pas excéder 8 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc ...

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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

a) Constructions à usage d'habitation

• Aspect des bâtiments

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...).

- Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm. Cette hauteur pourra être portée à 1,5 m dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 10 %.

- Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faitage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée. Les débords de toitures seront réduits à une dimension minimale.

Les ouvertures de type "vélux" ne devront pas émerger du plan de la toiture. Les ouvertures en toiture lorsqu'elles sont en saillie doivent être conformes à l'esprit traditionnel (lucarne).

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise.

- Façades et pignons

Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre. Les architectures typiques d'autres régions, tels que chalets savoyards, maisons basques... sont interdites.

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

Les percements en forme et en proportion doivent être plus hauts que larges, bureaux, constructions d'architecture moderne. Les éléments en saillie tels que balcons sont interdits.

Les vérandas seront autorisées dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti existant.

- Annexes et appentis

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

Dans le cas d'appentis, la pente sera comprise entre 30 et 45°.

b) Bâtiments techniques

- Aspect des bâtiments

Toutes constructions (y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...), sont interdites.

- Toitures

Sont interdites les couvertures en matériaux translucides (sauf nécessités techniques), ainsi que celles en métal brillant non-enduit d'un produit mat de teinte ardoise ou noire.

- Façades et pignons

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit.

c) Clôtures

Les clôtures doivent correspondre de préférence à des haies bocagères traditionnelles. Elles doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, et d'une hauteur supérieure à 1 m sur voie,
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol, non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLAN TATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

b) Plantations (existantes ou à créer)

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les nouvelles limites doivent être dotées de tels talus plantés de haies.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... seront évités, car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone N est une zone naturelle peu équipée où l'activité agricole est possible, mais où d'autres utilisations du sol le sont aussi envisageables. Elle comprend plusieurs sous secteurs:

- Nh (Naturelle habitat): habitat regroupé autour du bâti existant (pas de siège d'exploitation) Il y est prévu la création des réseaux à moyen terme. Elle concerne l'extension des hameaux Blascher, Dodeville, et couvre aussi les hameaux de Caillemont, Poulain et les Cottés.
- Nt (Naturelle touristique): D'une manière générale, la zone Nt est une zone naturelle à l'intérieure de laquelle la construction de petits bâtiments d'activités économiques et les aménagements de stationnement sont possibles.
- NI (Naturelle littorale): La zone NI est une zone naturelle où l'activité agricole est possible, mais où d'autres utilisations du sol le sont aussi envisageables (extension limitée de l'urbanisation existante notamment).
- Nr (Naturelle remarquable): La zone Nr est une zone de protection des sites et des paysages en bordure de la cote; elle est motivée par :
 - la qualité exceptionnelle de l'espace naturel,
 - la présence d'écosystèmes remarquables.
- Nm (Naturelle maritime): La zone Nm correspond au domaine public maritime (DPM) de la commune. Il s'étend depuis le pied des lais-de-mer jusqu'à la cote 0 des cartes marines. Les exploitations liées aux activités maritimes y sont autorisées sous conditions.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La réalisation des équipements prévus au plan est autorisée dans les emplacements réservés correspondants.

La démolition de bâtiments anciens est soumise à autorisation.

En Nh:

les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat, sous réserve de respecter les volumes et l'aspect général préexistants.

L'extension mesurée des bâtiments liée à une activité agricole existante, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

Les lotissements, au sens de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations, sous réserve que les constructions soient raccordées à un réseau collectif ou semi-collectif réalisé.

En Nt:

- Les aires de stationnement
- Un bâtiment d'accueil

sous réserve de s'intégrer parfaitement au paysage, tant par rapport à la RD903 (LVO) que par rapport au littoral, grâce à des plantations et des hauteurs adéquates.
et si elles sont, établies en continuité avec le bâti existant,

En Ni:

Les constructions, travaux et installations directement liées et nécessaires:

- à l'activité des exploitations agricoles, y compris celles relevant du régime des installations classées.
- à la gestion et la mise en valeur des espaces naturels.

si elles respectent des dispositions de l'article L146-4-1 du Code de l'urbanisme (établies en continuité avec le bâti existant; distantes des équipements agricoles susceptibles de créer des nuisances (silots, fumières, stabulations...); respect des paysages) .

Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole :

- La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien à condition de respecter les volumes et l'aspect général préexistant.
- L'extension des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci.
- Les affouillements et les exhaussements de sol (voir annexe 3).
- Les activités d'accueil touristique à caractère agricole définies dans le décret 88-25 du 4 janvier 1988.
- Les installations et travaux divers visés au 1er alinéa de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme (annexe 3 - à l'exception des parcs d'attraction), ainsi que les bâtiments ou installations liés à la salubrité et indispensables à l'exercice de l'activité.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Nr:

A l'exception de tout autre équipement ou installation, est possible l'ensemble des aménagements autorisés en espace remarquable relevant de l'article L 146-6 et R 146-1 et suivants du Code de l'urbanisme et de ses décrets d'application (Loi Littoral).

En Nm:

A l'exception de tout autre équipement ou installation, sont autorisées les exploitations liées aux activités maritimes (prises, d'eau, bouchots, parcs à huîtres, corps-morts – liste non limitative) sont autorisées sous réserve du respect des autres législations en vigueur (autorisation, concession...) et sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'activité touristique locale.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols non autorisés à l'article N1, notamment :

- Les constructions d'habitation, sauf en secteur Nh
- Tout projet, construction ou installation, qui nécessiterait la création, l'extension ou le renforcement des réseaux.
- Toutes activités et ateliers soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la réglementation des installations classées.
- Les exploitations agricoles ou forestières sauf en secteur NI.
- Les constructions nouvelles liées à l'activité des exploitations agricoles sauf en secteur NI.
- Les extensions de bâtiments agricoles existants.
- Les constructions de locaux d'activités, sauf ceux nécessaires au fonctionnement de la zone (commerces et services...)
- Les hébergements hôteliers
- Les locaux d'artisanat.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers sauf les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, matériels agricoles et véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Toute annexe (garage, appentis...), sauf si elle est liée à une habitation ou à une activité, faisant l'objet de la même demande de permis de construire, ou existante.
- Les annexes nuisantes telles que poulaillers, clapiers, pigeonniers...
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme

Voir titre I. chapitre I. article 3 . alinéa 1a

B I - Accès

- L'accès sur la RD903 (VLO) doit être mis au point avec les services concernés, afin d'accorder toutes les conditions de sécurité.
- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies; il peut être demandé des accès groupés.
- La clôture sera ponctuellement en retrait par rapport à l'alignement, afin de réserver une aire de stationnement de 15m de longueur, y compris l'accès, en dehors de la voirie publique; la largeur sera de 2,5m le long des voies communales, et de 5m le long des voies départementales. Cet aménagement devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter, avant le dépôt de la demande de permis de construire,
 - auprès des services de la mairie de Saint Georges de la Rivière, pour les voies communales
 - auprès des services des routes du Conseil Général pour les voies départementales (le délai d'instruction de cette demande est de 45 jours minimum).

II - Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III - Voirie

- Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une plate-forme de 8 m et une chaussée de 5 m ; ces largeurs peuvent être ramenées respectivement à 6 m et 4 m si le nombre de logements desservis est inférieur ou égal à 4.
- Si elles sont en impasse, elles doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

I - Alimentation en eau potable

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes, pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes, pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume et à la nature des effluents rejetés.
- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

III - Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
- Dans le cas d'assainissement collectif, et pour être constructible, le terrain devra présenter une surface minimale de 700m²
- Toutefois, cette surface pourra être réduite dans le cas d'une opération groupée, ou de construction d'habitat en bande.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Application de l'article R.111-18 du code de l'urbanisme (voir annexe 2)

Les retraits exigés par rapport à l'emprise de la voie (accotement, talus et fossé compris) pour les différents axes seront les suivants:

- RD 903 30 m
- autres R.D. 25 m
- Autres voies 15 m

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle devra en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie. Dans ce cas, le recul minimum sera celui édicté par l'article R.111-19 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier et de lisier et les silos devront:

- respecter les règles d'éloignement imposées dans l'arrêté ministériel du 29 février 1992,
- être distants des zones U, AU et Nh d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur. Pour l'application de cette règle, la limite de la zone se substitue au volume pris comme référence dans le règlement sanitaire.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Article R.111-16 du code de l'urbanisme (voir annexe 2).

La présente règle ne s'applique que si un des bâtiments concernés est à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement ou d'autres activités exigeant, pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.
- Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

En secteur Nt: l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 100m² sur chaque zone.
Dans les autres secteurs: néant.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nt:

La hauteur maximale des bâtiments construits à l'ouest de la RD 903 ne doit pas excéder 4 m (ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures, exclus), afin de ne pas être visible depuis le littoral.

A l'est de la RD 903, les constructions ne pourront excéder 6m à l'égout du toit et 11m au faîtage.

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction à partir du sol existant avant travaux.

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée (acrotère compris) sera assimilée à l'égout du toit.

Dans les secteurs Nl et Nh:

a) Bâtiment d'habitation

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou à la partie haute de l'acrotère en cas de toiture terrasse), et 11m au faîtage, cette hauteur étant mesurée au point le plus bas de la construction, à partir du sol existant avant travaux

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes...

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PLU DE SAINT GEORGES DE LA RIVIÈRE

PROPOSITION DE RÉGLEMENT MODIFIÉ

b) Bâtiment technique

- Les bâtiments ne devront pas excéder 8 m au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les bâtiments à édifier devront respecter les principes édictés ci-dessous

a) Aspect des bâtiments

• Formes générales du bâtiment

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Toute construction (notamment les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) est interdite si elle est réalisée avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...).

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces d'un même bâtiment et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

• Adaptation au sol

En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 50 cm. Cette hauteur pourra être portée à 1 m dans le cas où la pente du terrain serait supérieure à 10 %.

• Toitures

La pente des versants sera comprise entre 40 et 50°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée, voire imposée. Les débords de toitures seront réduits à une dimension minimale, sauf dans le cas d'une toiture traditionnelle en chaume.

PLU DE SAINT GEORGES DE LA RIVIÈRE

PROPOSITION DE REGLEMENT MODIFIÉ

Les souches de cheminée seront implantées au tiers supérieur du versant et d'un volume suffisant.

Le matériau de couverture devra par son aspect être identique à l'ardoise. Le chaume, couverture traditionnelle, est autorisé.

• Façades et pignons

Ils doivent être en harmonie avec l'usage du pays (les architectures typiques d'autres régions, tels que chalets savoyards, maisons basques... sont interdites).

Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (lits bien lisses, joints discrets, exécutés au mortier de chaux étroits, et grattés, ni en creux ni en saillie).

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion de toute couleur vive (le blanc et les teintes très claires sont notamment proscrits).

Sont proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois), ainsi que l'emploi du bois extérieurement en façade (à l'exclusion des huisseries, portes, volets, persiennes...).

Pourront être autorisés les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture.

Les ouvrages en saillie (exemple les vérandas devront être intégrés à la construction en harmonie avec celle-ci)

Sont proscrits le blanc et les imitations de matériaux naturels.

• Annexes, appentis et bâtiments techniques

Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.

Dans le cas d'annexe à deux pentes, la pente de couverture sera identique à celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'appentis à pente unique, celle-ci sera comprise entre 30 et 45°.

Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction. Des matériaux d'aspect équivalents pourront toutefois être autorisés dans le cas d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels (par exemple, couverture en schiste), lorsque l'observation de la présente règle se révélerait inadaptée. Cette tolérance ne pourra être accordée que si l'annexe par son implantation et son traitement ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment principal.

b) Bâtiments techniques

• Aspect des bâtiments

Toutes constructions (y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises...) réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...), sont interdites.

- Toitures

Sont interdites les couvertures en matériaux translucides (sauf nécessités techniques), ainsi que celles en métal brillant non-enduit d'un produit mat de teinte ardoise ou noire.

- Façades et pignons

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que les briques creuses ou les carreaux de plâtre, doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit.

c) Clôtures

- Talus et haie le long de la chasse des Goublins

Pour des raisons de protection écologique de milieux sensibles³, le talus et la haie qui bordent la chasse des Goublins au nord, doivent être conservés en l'état. Les interruptions dans le talus et la haie doivent être minimum. Les ouvertures doivent, au sol, être constituées d'une pelouse (éventuellement plantée sur un sol renforcé).

- En secteur Nt

Seule une clôture de type bocagère rustique sur talus est autorisée.

- Clôtures dans les autres secteurs

Sont seuls autorisés:

- les murs de pierres sèches traditionnels,
- les haies vives, d'espèces autochtones, traitées avec soin et convenablement entretenue, éventuellement doublées d'un grillage.
- les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement; sont proscrites toutes les couleurs vives, ainsi que le blanc pour les murs pleins enduits,
- les clôtures en bois de forme traditionnelle, constituées uniquement d'éléments verticaux et horizontaux,
- les grillages, à condition d'être cachés par une haie vive.

Sont notamment interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, et d'une hauteur supérieure à 1 m sur voie,
- les grillages de plus de 1 m de hauteur, non cachés par une haie vive,
- les couleurs vives et le blanc.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

En secteur Nt et Nr:

Le stationnement des véhicules doit être organisé en petits îlots séparés par de la végétation. Il ne peut être accepté que si l'insertion dans le paysage des véhicules est exemplaire (plantations de type autochtone).

Dans les autres secteurs:

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées:
 - pour les habitations, au moins 2 places par logement, sauf pour les studios où une seule place sera autorisée;
 - pour les commerces et bureaux, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette;
 - pour les entreprises artisanales et industrielles, 1 place pour 60m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum de 1 place pour 2 emplois; toutefois,

³ Cf Rapport de présentation et annexe étude Faune Flore.

le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200m², si le nombre d'emploi prévu est inférieur à 1 emploi pour 25m²;

- pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

2 - En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant au plus de 300 m, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et fixées par les articles R.332-17 et suivants du même code.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan (haies) doivent être conservés et entretenus: ils sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

b) Plantations (existantes ou à créer)

En secteur Nr:

D'une manière générale, le caractère dunaire doit être sauvegardé.

Les plantations doivent être similaires à celles existantes : oyats...

Des haies pourront être ponctuellement créées sur talus, pour faciliter l'insertion des aires de stationnements, bâtiments, aires de jeux... Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... seront évités, car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Dans les autres secteurs

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les nouvelles limites doivent être dotées de tels talus plantés de haies.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales: aubépines, saules, tamaris, peupliers argentés, noisetiers, charmes... (le thuya, le laurier ornemental, les sapinettes... ne seront utilisées qu'en mélange avec les espèces locales (pour constituer des brise-vent), car ils banalisent la flore, la faune et les paysages).

Des espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être traités en espaces verts : l'utilisation du bitume et du stabilisé doit être minium.

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol applicable est égal à :

- 0,3 pour toutes constructions en secteur Nh.

- 0,2 en secteur Nr

Il n'est pas fixé de COS en zone Nl et Nt.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, le C.O.S. sera appliqué à l'ensemble du terrain concerné par l'opération, y compris l'emprise des voies intérieures de desserte à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions des bâtiments des services publics.

ANNEXE N° 1

a) HABITATION

Individuel A1
Collectif, groupe d'habitation A2
Lotissement A3

b) COMMERCES

Entrent dans cette catégorie les services et commerces :

1) alimentaires de détail tels que :

- les magasins de détail alimentaire de moins de 400 m² de surface de vente
- les boulangeries
- les pâtisseries
- les boucheries, charcuteries, boucheries-charcuteries

2) non alimentaires de détail tels que :

- les salons de coiffure
- les magasins de vêtements
- les magasins d'électroménager, radio, télé, hifi, photo
- les magasins de meubles
- les drogueries, quincailleries, outillages
- les librairies, papeteries, librairies-papeteries
- les fleuristes
- les teintureries, pressings, nettoyage à sec

c) SUPERMARCHÉ ET GRANDES SURFACES

1) catégorie C1

Entrent dans cette catégorie les magasins offrant en libre service sur 400 à 2500 m² une gamme de produits essentiellement alimentaires

2) catégorie C2

Entrent dans cette catégorie les magasins offrant en libre service sur plus de 400 m² une gamme complète d'articles pour les travaux domestiques et le bricolage. En sont exclus les magasins spécialisés dans une seule catégorie d'articles (revêtements de sols et murs, luminaires, jardinerie...)

d) HYPERMARCHÉ

Entrent dans cette catégorie les magasins offrant en libre service sur plus de 2500 m² un large assortiment de produits en plus du détail alimentaire.

e) SANTÉ

Hôpitaux et cliniques E1
Résidences pour personnes âgées E2
Professions libérales de Santé E3

f) HOTELLERIE

Hôtellerie F1
Débit de boisson, restauration F2

g) BUREAU ET SERVICES ADMINISTRATIFS

Catégorie ... G

h) ENSEIGNEMENTS

Ecoles maternelles, primaires et collèges H

i) ACTIVITÉS

Entrent dans cette catégorie les bâtiments liés à des activités sportives, culturelles et ludiques.

j) ARTISANAT

k) INDUSTRIE

ANNEXE N° 2

Article R.123-19 du code de l'urbanisme (extraits)

Sont en outre reportés, s'il en existe sur les documents graphiques, à titre d'information :

1 - Les périmètres suivants :

- a) Les secteurs sauvegardés (...) ainsi que les périmètres de restauration immobilière.
 - b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L.430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs de zones d'aménagement différé créées avant l'entrée en vigueur de l'article 7 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.
- (...)
- h) Les périmètres d'action forestière délimités en application de l'article 52-1 du code rural.
 - i) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier.
 - j) Les périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières (...).
 - k) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
 - l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.
 - m) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9.

2 - les zones d'aménagement concerté.

Article R.442-2 du code de l'urbanisme (extraits)

(...) 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'attraction 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 10 unités (...) ainsi que les garages collectifs de caravanes (...).
- c) 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 deux mètres.

Article R111-4 du code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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'intérêt du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

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

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 moindre.

Article R 111-8 du code de l'urbanisme

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R111-9 à R111-12.

Article R 111-9 du code de l'urbanisme

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R 111-10 du code de l'urbanisme

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau; le réseau d'égouts abouti à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R 111-11 du code de l'urbanisme

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R 111-12 du code de l'urbanisme

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à la desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R.111-16 du code de l'urbanisme

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble; qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R.111-18 du code de l'urbanisme

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R.111-19 du code de l'urbanisme

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ANNEXE N° 3

Définitions :

* Alignement (de droit) :

Limite entre le domaine public et le domaine privé résultant soit d'un plan d'alignement, soit d'un alignement défini au plan d'occupation des sols.

* Alignement de fait :

Limite entre le domaine public et le domaine privé telle qu'elle apparaît au jour ou elle est constatée (en général à l'occasion d'un arrêté individuel d'alignement).

* Implantation dominante :

Retrait prépondérant de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.