

Commune de Giffaumont-Champaubert

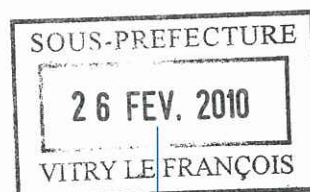
Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 24/09/2009
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Saint-Rémy-en-Bouzemont,
Le Président de la Communauté de Communes,



ARRÊTÉ LE : 10/01/2008
APPROUVÉ LE : 24/09/2009

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com

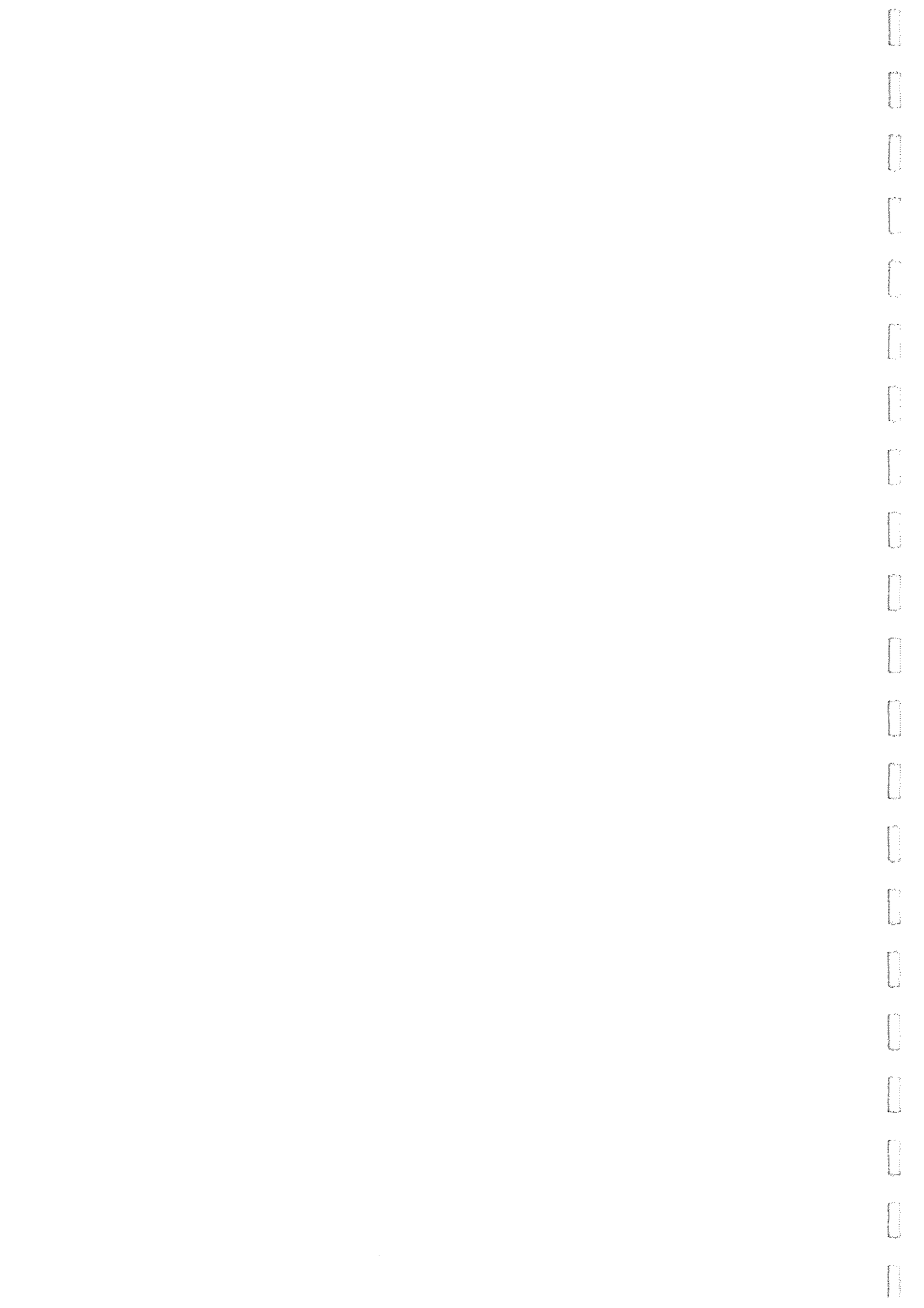
 **Groupe
auddicé**

  
environnement
conseil airele equinergies



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTB	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTC	23
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUTA	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUTO	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUTC	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUTD	47
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	51
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	57
LISTE DES ESSENCES LOCALES A UTILISER.....	63



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement d'applique à tout le territoire de la commune de Giffaumont-Champaubert

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

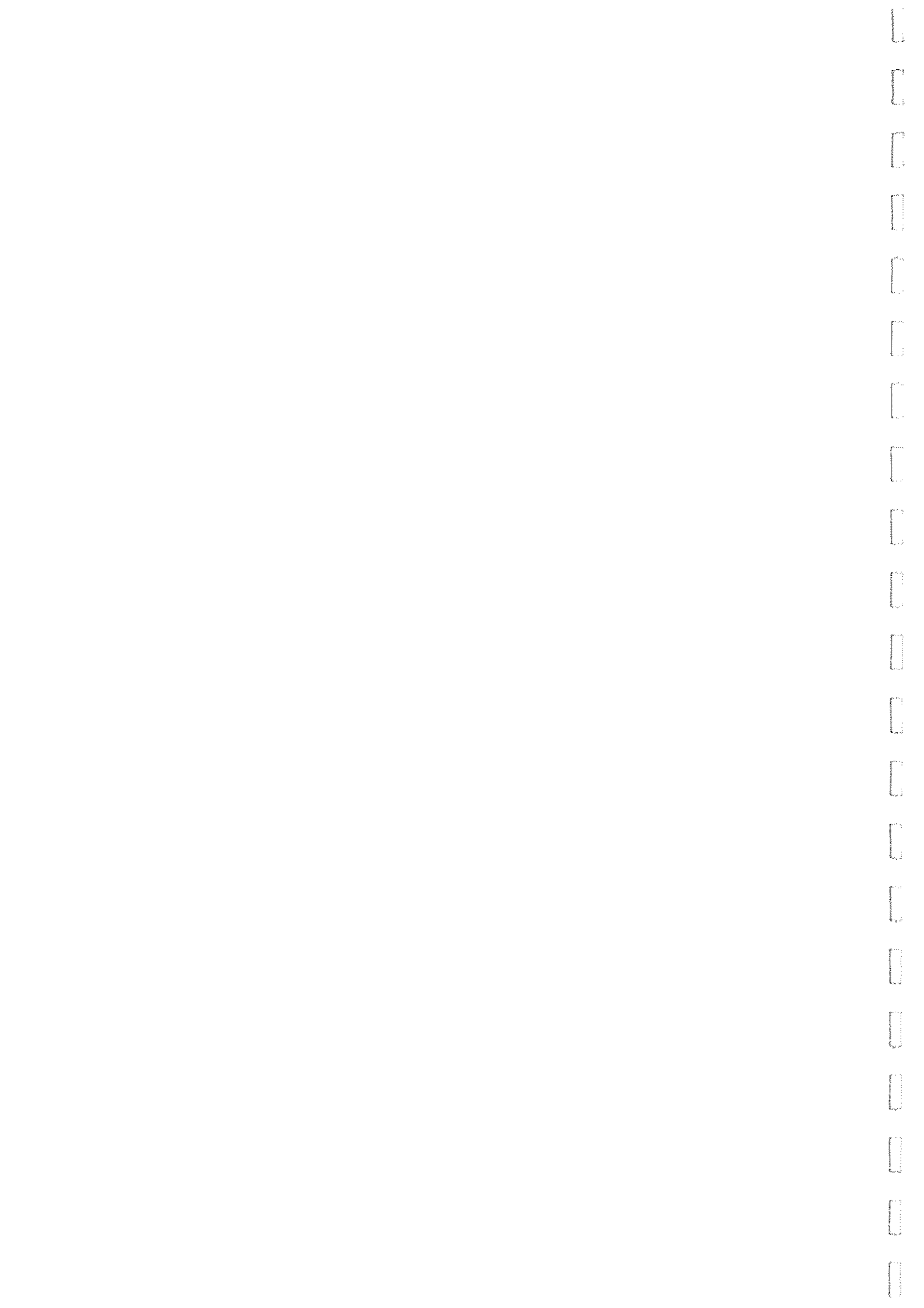
Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),

- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "U".

Peuvent être classées en U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Giffaumont-Champaubert, village rural fortement agricole, la zone U est destinée à l'habitat, aux commerces et aux services.

Elle intègre aussi les activités artisanales et agricoles existantes compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les (nouvelles) activités économiques:

Les constructions à usage d'industrie,

Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article U2,

Les constructions à usage agricoles sauf celles visées à l'article U2,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,

Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article U2,

En ce qui concerne les (nouveaux) bâtiments:

Les dancings et discothèques,

Les garages collectifs non couverts de caravanes,

Les élevages et leurs bâtiments sauf élevages familiaux,

Les silos agricoles collectifs.

En ce qui concerne les (nouvelles) occupations, installations et travaux divers :

Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article U2,

Les dépôts de véhicules , de déchets, de ferraille,

Les affouillements et exhaussements de sol,
L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Le stationnement de caravanes et des camping-car hors terrains aménagés visé par le code de l'urbanisme,
Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes,
L'installation des activités touristiques légères sont interdites en dessous de la cote 140.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage artisanal, commercial, agricole, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie, les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 4m d'emprise pour les voies à sens unique et 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

Le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres. *(Pas d'application du H/2).*

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles (habitations, hangars...) doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

La hauteur maximale des habitations ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

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

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes ainsi qu'à leur reconstruction (à l'identique) après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux édifices et équipements publics (mairie, église,...).

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne). Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

MODIFICATIONS DE VOLUMES

Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

FACADES - MURS

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets de béton sont interdits.

Les éléments de structure (balcons...), les accessoires (potence, enseigne, antenne parabolique...) faisant saillie sur les façades donnant sur la rue sont interdits.

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

ELEMENTS DE BOIS

Il est conseillé de maintenir les pans de bois apparents.

Néanmoins, ils pourront être recouverts exclusivement de planches de bois ou des tavillons de bois.

Les pans de bois ne doivent pas être enduits ou crépis.

Les constructions à pans de bois seront réhabilitées avec des matériaux permettant de conserver le caractère de l'architecture traditionnelle de la région.

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- la tuile mécanique de couleur rouge à brun,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre rose, jaune paille, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...).

Les toitures auront une pente comprise entre 30° et 35°. Néanmoins, les couvertures en ardoise (pour des raisons de mise en oeuvre) pourront observer des pentes supérieures à 30°.

Les vérandas sont autorisées sauf sur les façades donnant sur les voies. Elles peuvent être recouvertes de tuiles ou d'un matériau translucide.

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes, d'une façon générale plus haute que large.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente du toit.

MENUISERIES (portes, fenêtres,...)

Sur le bâti ancien : l'emploi du PVC et de l'aluminium est interdit sauf pour les menuiseries de fenêtres et les volets roulants. Les volets roulants seront autorisés si le coffre n'est pas apparent sur l'extérieur et que des volets en bois sont maintenus pour habiller la façade.

De manière générale, les volets ne sont pas obligatoires pour les baies de moins de 0,4m.

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,6m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un dispositif à claire voie.
- soit d'un grillage doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)
- soit en bois, en PVC ou en métal de forme simple.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux électriques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique.

Côté rue principale, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (bac acier, tôle tuile en particulier) de couleur rouge à brun.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines. Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,6m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un dispositif à claire voie.
- soit d'un grillage doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)
- soit en bois, en PVC ou en métal de forme simple.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux électriques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- constructions à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste et un parking visiteurs avec, au minimum, 3 places visiteurs.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant une surface supérieure à 5000 m², 10% au moins de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.





Dispositions applicables à la zone UTA

Caractère de la zone :

La zone UTA a été le pôle initial d'équipement du site de Giffaumont-Champaubert. Les collectivités locales et associations ont organisé les mouillages et les premières infrastructures à terre. L'ensemble de la zone est aménagé pour accueillir des services, des commerces, des équipements et des structures hôtelières ainsi que les constructions et installations nécessaires aux activités sportives.

Il existe un secteur UTAA qui correspond au secteur à l'intérieur duquel a été autorisée la réalisation du Parc Résidentiel de Loisirs de la Giffaumièrre.

Rappel :

- En application de la loi littoral, dans une bande de 100 mètres comptés à partir de la limite des plus hautes eaux, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UTA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UTA sauf UTAA :

- les constructions à usage de bureau, sauf celles qui sont liées à l'exploitation du barrage-réservoir (IIBRBS) ou du Syndicat d'Aménagement du lac,
- les constructions à usage de service, sauf celles qui sont liées à l'exploitation du barrage-réservoir (IIBRBS), ou du Syndicat d'Aménagement du lac,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes et des campings-car hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes, les mobil-homes isolés,
- les vérandas.

Dans le seul secteur UTAA :

- les constructions à usage de commerce,

- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dancings et discothèques,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes et des campings-car hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes, les mobiles-homes isolés.

ARTICLE UTA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la seule zone UTA :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires aux activités de commerce et d'artisanat,
- Les installations légères de loisirs et de plein air et les locaux techniques à condition d'être nécessaires à l'activité nautique,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur activité soit indispensable au bon fonctionnement du secteur et sous réserve des conditions concernant la sécurité et les nuisances.

ARTICLE UTA 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux constructions doit s'effectuer à partir de la voirie existante ou à créer.

ARTICLE UTA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité conformément aux normes en vigueur.

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UTA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions à usage commercial, artisanal et hôtelier doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf pour les passages piétons.

Dans le secteur UTAA, les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de l'alignement.

ARTICLE UTA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera respecté une distance minimale d'implantation de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les équipements commerciaux peuvent s'implanter, soit sur les limites latérales aboutissant aux voies, soit en recul qui sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UTAA, l'implantation des constructions est libre.

ARTICLE UTA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UTA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UTA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal y compris l'habitat d'accompagnement, la hauteur maximale ne peut excéder R+1.

Pour les bâtiments ayant une activité de maintenance nautique, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur maximale ne peut excéder R+2.

Dans le secteur UTAA, les constructions autorisées ne doivent comporter qu'un rez-de-chaussée avec des combles aménageables.

ARTICLE UTA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Le traitement architectural général doit respecter les directives suivantes :

- Les bâtiments sont couverts par des toitures constituées de larges rampants : débords, croupes de toitures, toiture en pavillon... Les couvertures doivent présenter l'aspect de la tuile. Les bardeaux d'asphalte sont interdits,
- Les commerces doivent prévoir une coursive ouverte au droit de leur vitrine, d'une profondeur minimum de 2,5 mètres,

- La brique doit être utilisée soit comme élément constitutif de la maçonnerie, soit comme parement, de manière dominante sur les façades principales non recouvertes de bardage bois. Ces bardages bois sont constitués de tavillons posés horizontalement sur tout ou partie des façades. Briques et bardages bois sont donc les seuls éléments principaux de composition. Ils n'excluent pas l'utilisation partielle d'un béton brut d'une maçonnerie enduite, d'un parement de pierre. Les pans de bois peuvent être ponctuellement utilisés,
- On s'attachera à un traitement soigné des soubassements des bâtiments et du raccordement au sol,
- Les clôtures doivent être végétales, dont les essences sont citées en annexes, pouvant être doublées d'un grillage ou d'un claustra en bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Dans le secteur UTAA :

- Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile,
- Les bardages bois doivent être les principaux éléments de composition ; ils n'excluent pas l'utilisation partielle d'une maçonnerie de brique ou enduite, de panneaux crépis,
- Seules les clôtures végétales sont autorisées, dont les essences sont citées en annexes.

ARTICLE UTA 12 : STATIONNEMENT

Pour chaque hôtel, il doit être prévu des places de stationnement sur la base d'une place pour 50m² de surface Hors Œuvre Nette (SHON).

ARTICLE UTA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, le défrichement ne peut être supérieur à 50% de la superficie totale afin de réaliser les constructions autorisées et les cheminements nécessaires.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Les plantations de haies vives doivent être composés de feuillus d'essences locales.

ARTICLE UTA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans la zone UTA sauf secteur UTAA :

La surface maximale développée Hors Œuvre Nette (SHON) à construire est de 5500m².

Dans le secteur UTAA :

La surface maximale développée Hors Œuvre Nette (SHON) à construire est de 3500m².



Dispositions applicables à la zone UTB

Caractère de la zone :

La zone très spécifique regroupe les infrastructures portuaires (plans de mise à l'eau, pontons, catways, grue, distribution de carburant, capitainerie, clubs-house).

Ces infrastructures à terre sont de nature publique ou associative.

Des stationnements et zones de manœuvres importantes sont également prévus.

Rappel :

- En application de la loi littoral, dans une bande de 100 mètres comptés à partir de la limite des plus hautes eaux, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UTB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau, sauf celles liées au Syndicat d'Aménagement du lac,
- les constructions à usage de service, sauf celles liées au Syndicat d'Aménagement du lac
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dancings et discothèques,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes et des campings-car hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes, les mobiles-homes isolés,
- les habitations légères de loisirs (dont les mobil-home),
- les aires de jeux ou parcs d'attraction.

ARTICLE UTB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires aux seuls personnels liés à la

- gestion du port et à la sécurité du site,
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition que leur activité soit indispensable au bon fonctionnement du secteur et sous réserve des conditions concernant la sécurité et les nuisances.
 - Toute installation et construction à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités portuaires de plaisance et répondant aux critères de la loi littoral.

ARTICLE UTB 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux constructions doit s'effectuer à partir de la voirie primaire et de la desserte du parking P4.

ARTICLE UTB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité conformément aux normes en vigueur.

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UTB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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.

ARTICLE UTB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment 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 5 mètres.

ARTICLE UTB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UTB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UTB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne peut excéder R+1 depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UTB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Le traitement architectural général doit respecter les directives suivantes :

- Les bâtiments sont couverts par des toitures constituées de larges rampants : débords, croupes de toitures, toiture en pavillon...
Les couvertures doivent présenter l'aspect de la tuile. Les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La brique doit être utilisée soit comme élément constitutif de la maçonnerie, soit comme parement, de manière dominante sur les façades principales non recouvertes de bardage bois. Ces bardages bois sont constitués de tavillons posés horizontalement sur tout ou partie des façades.
Briques et bardages bois sont donc les seuls éléments principaux de composition. Ils n'excluent pas l'utilisation partielle : d'un béton brut d'une maçonnerie enduite, d'un parement de pierre.
Les pans de bois peuvent être ponctuellement utilisés.
- On s'attachera à un traitement soigné des soubassements des bâtiments et du raccordement au sol.

Les clôtures doivent présenter l'aspect du bois ou d'un grillage métallique. Les clôtures et les portails doivent être ajourés, sans partie pleine et sans muret.

La hauteur est limitée à 1,40 m pour les parcelles recevant de l'habitat, 0,80 m pour les autres. La hauteur s'applique pour les clôtures sur rue et séparatives.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie d'arbustes d'égale hauteur dont les essences sont citées en annexes.

ARTICLE UTB 12 : STATIONNEMENT

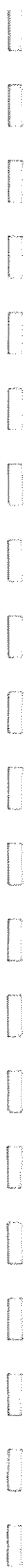
N'est pas réglementé.

ARTICLE UTB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'accompagnement du parc de stationnement public doivent être réalisés à partir des essences retenues à l'étude d'impact.

ARTICLE UTB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.





Dispositions applicables à la zone UTC

La zone UTC est destinée à accueillir de l'habitat individuel et de groupe, des établissements d'hébergement à vocation touristiques et installations sportives et de loisirs.

Rappel :

- En application de la loi littoral, dans une bande de 100 mètres comptés à partir de la limite des plus hautes eaux, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UTC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage de commerce, sauf celles liées à l'exploitation du site,
- les constructions à usage de bureau, sauf celles liées à l'exploitation du site,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dancings et discothèques,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes et des campings-car hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes et les mobile-homes,
- les habitations légères de loisirs .

ARTICLE UTC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UTC 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux constructions doit s'effectuer à partir d'une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toute voie en impasse de plus de 50 mètres doit être accompagnée à son extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules destinés à l'emprunter.

ARTICLE UTC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité conformément aux normes en vigueur.
Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UTC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent respecter une marge de recul d'au moins 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie d'accès.

ARTICLE UTC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UTC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Application du Règlement National d'Urbanisme.

De plus, les constructions devront observer une distance d'au moins 3 mètres entre elles.

ARTICLE UTC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UTC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de R+1. Ponctuellement, on peut autoriser une

hauteur de R+2 sur un linéaire limité à 20% de longueur totale du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général.
Des dérogations peuvent être accordées pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE UTC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Le traitement architectural général doit respecter les directives suivantes :

- Les bâtiments sont couverts par des toitures constituées de larges rampants : faîtages et épannelages variés, débords, croupes de toitures, toiture en pavillon... Les toitures terrasses sont interdites, Les couvertures doivent présenter l'aspect de la tuile sauf pour la salle de sport. Les bardeaux d'asphalte sont interdits,
- La brique sera utilisée soit comme élément constitutif de la maçonnerie, soit comme parement, de manière dominante sur les façades principales non recouvertes de bardage bois. Ces bardages bois sont constitués de tavillons posés horizontalement sur tout ou partie des façades. Briques et bardages bois sont donc les seuls éléments principaux de composition. Ils n'excluent pas l'utilisation partielle : d'un béton brut d'une maçonnerie enduite, d'un parement de pierre. Les pans de bois peuvent être ponctuellement utilisés,
- On s'attachera à un traitement soigné des soubassements des bâtiments et du raccordement au sol.
- Seules les clôtures végétales sont autorisées, dont les essences sont citées en annexes. Elles peuvent être doublées d'un grillage ou d'un claustra en bois d'une hauteur maximale 1,50 mètre.

ARTICLE UTC 12 : STATIONNEMENT

Une place de stationnement au minimum doit être réalisée pour 100m² de SHON pour les logements individuels. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UTC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces extérieurs aux constructions doit être l'objet de soins attentifs.

Un plan à l'échelle du 1/100^{ème} de ces espaces doit être établi pour chaque opération, les dispositions prévues doivent être cohérentes ; les implantations doivent être réalisées à partir des essences retenues dans l'étude d'impact.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

ARTICLE UTC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La surface maximale développée Hors Œuvre Nette à construire est de 16000 m².

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone :

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération doit être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les activités économiques:

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article AU2,
- Les constructions à usage agricoles sauf celles visées à l'article AU2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration sauf celles visées à l'article AU2,

En ce qui concerne les bâtiments:

- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts de caravanes,
- Les élevages et leurs bâtiments sauf élevages familiaux,
- Les silos agricoles collectifs.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses sauf ceux visés à l'article AU2,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,

L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage :

Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,

Le stationnement de caravanes et des camping-car hors terrains aménagés visé par le code de l'urbanisme,

Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Les constructions à usage artisanal, commercial, agricole, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie, les ICPE soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 4m d'emprise pour les voies à sens unique et 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles (habitations, hangars...) doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

La hauteur maximale des habitations ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. Cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux édifices et équipements publics (mairie, église,...).

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne). Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

FACADES - MURS

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets de béton sont interdits.

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère doivent présenter l'aspect de :

- la tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- la tuile mécanique de couleur rouge à brun.

Sont interdites les couleurs ocre rose, jaune paille, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...).

Les toitures auront une pente comprise entre 30° et 35°.

Les vérandas sont autorisées sauf sur les façades donnant sur les voies. Elles peuvent être recouvertes de tuiles ou d'un matériau translucide.

BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente du toit.

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,6m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un dispositif à claire voie.
- soit d'un grillage doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)
- soit en bois, en métal ou en PVC de forme simple.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux électriques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique.

Côté rue principale, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (bac acier, tôle tuile en particulier) de couleur rouge à brun.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,6m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un dispositif à claire voie.
- soit d'un grillage doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)
- soit en bois, en métal ou en PVC de forme simple.

De manière générale, les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux électriques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

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

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- constructions à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste et un parking visiteurs avec, au minimum, 3 places visiteurs.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations, lotissement ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.





Dispositions applicables à la zone AUTA

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée au tourisme sous forme hôtellerie-restauration, de résidence de tourisme (pas de camping, pas de caravanning) activités de loisirs et de jeux, équipements publics, habitat, stationnement.

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE AUTA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage de bureau, sauf celles liées aux activités de la zone,
- les constructions à usage de service, sauf celles liées aux activités de la zone,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes et des campings-car hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes et les mobil-homes,
- les vérandas.

ARTICLE AUTA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement.

Les bureaux et les services sont admis à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone.

Les Habitations Légères de Loisirs et Parc Résidentiel de Loisirs sont admises à condition de présenter une surface supérieure à 25 m².

ARTICLE AUTA 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux constructions doit s'effectuer à partir de la voirie existante ou à créer.

ARTICLE AUTA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUTA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'emprise de la route départementale et 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

ARTICLE AUTA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera respecté une distance minimale d'implantation de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les équipements commerciaux peuvent s'implanter, soit sur les limites latérales aboutissant aux voies, soit en recul qui sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUTA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et dépendances doivent être accolées à la construction principale, à l'exception des piscines.

ARTICLE AUTA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUTA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée :

- Pour les constructions liées à l'habitat individuel et l'habitat lié à la clientèle touristique à R+1,
- Pour les établissements hôteliers, de loisirs et de jeux, à R+2 Ponctuellement, on peut autoriser une hauteur de R+3 sur un linéaire limité à 20% de longueur totale du bâtiment.
- Pour les équipements publics et collectifs (animation, sports, ludiques), à R+2 Ponctuellement, on peut autoriser une hauteur de R+3 sur un linéaire limité à 20% de longueur totale du bâtiment.

ARTICLE AUTA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Le traitement architectural général doit respecter les directives suivantes :

- Les bâtiments sont couverts par des toitures qui sont constituées de larges rampants : débords, croupes de toitures, toiture en pavillon...
Les couvertures doivent présenter l'aspect de la tuile ou du métal. Les bardeaux d'asphalte sont interdits.
Les couvertures métallo-textile sont autorisées pour des usages spécifiques,
- La brique sera utilisée soit comme élément constitutif de la maçonnerie, soit comme parement, de manière dominante sur les façades principales non recouvertes de bardage bois. Ces bardages bois sont constitués de tavillons posés horizontalement sur tout ou partie des façades,
Briques et bardages bois sont donc les seuls éléments principaux de composition. Ils n'excluent pas l'utilisation d'un béton brut d'une maçonnerie enduite, d'un parement de pierre.
Les pans de bois peuvent être ponctuellement utilisés,
- On s'attachera à un traitement soigné des soubassements des bâtiments et du raccordement au sol.
- Les clôtures doivent présenter l'aspect du bois ou d'un grillage métallique. Les clôtures et les portails doivent être ajourés, sans partie pleine et sans muret. La hauteur est limitée à 1,40 m pour les parcelles recevant de l'habitat, 0,80 m pour les autres. La hauteur s'applique pour les clôtures sur rue et séparatives.
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie d'arbustes d'égale hauteur dont les essences sont citées en annexes.

ARTICLE AUTA 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUTA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Au minimum, 20% de la surface de l'opération doit être traitée en espaces verts.

ARTICLE AUTA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Concernant l'habitat individuel, le COS est fixé à 0,1.

Dispositions applicables à la zone AUTB

Caractère de la zone :

Elle est destinée à accueillir des équipements publics (Maison du Lac – Office du tourisme), des commerces (dont de proximité), des services, des équipements de loisirs et de jeux, de l'hôtellerie-restauration et de l'habitat de fonction et de surveillance.

Rappel :

- En application de la loi littoral, dans une bande de 100 mètres comptés à partir de la limite des plus hautes eaux, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE AUTB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions d'entrepôt, sauf ceux qui sont liées à l'exploitation du barrage-réservoir (IIBRBS) ou celles liées au Syndicat d'Aménagement du lac,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles qui sont liées à l'exploitation du barrage-réservoir (IIBRBS) ou celles liées au Syndicat d'Aménagement du lac,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes et des campings-car hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs,
- les caravanes, les mobil-homes isolés,
- les vérandas.

ARTICLE AUTB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement.

Les constructions à usage d'habitation et de gardiennage, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUTB 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux constructions doit s'effectuer à partir de la voirie existante ou à créer.

ARTICLE AUTB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUTB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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.

ARTICLE AUTB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUTB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUTB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUTB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2.

ARTICLE AUTB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Le traitement architectural général doit respecter les directives suivantes :

- Les bâtiments sont couverts par des toitures constituées de larges rampants : débords, croupes de toitures, toiture en pavillon...
Les couvertures doivent présenter l'aspect de la tuile ou du métal. Les bardeaux d'asphalte sont interdits.
Les couvertures métallo-textile sont autorisées pour des usages spécifiques,
- La brique doit être utilisée soit comme élément constitutif de la maçonnerie, soit comme parement, de manière dominante sur les façades principales non recouvertes de bardage bois. Ces bardages bois sont constitués de tavillons posés horizontalement sur tout ou partie des façades.
Briques et bardages bois sont donc les seuls éléments principaux de composition. Ils n'excluent pas l'utilisation d'un béton brut d'une maçonnerie enduite, d'un parement de pierre.
Les pans de bois peuvent être ponctuellement utilisés,
- On s'attachera à un traitement soigné des soubassements des bâtiments et du raccordement au sol.

Les clôtures doivent présenter l'aspect du bois ou d'un grillage métallique. Les clôtures et les portails doivent être ajourés, sans partie pleine et sans muret.

La hauteur est limitée à 1,40 m pour les parcelles recevant de l'habitat, 0,80 m pour les autres. La hauteur s'applique pour les clôtures sur rue et séparatives.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie d'arbustes d'égale hauteur dont les essences sont citées en annexes.

ARTICLE UTB 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUTB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être composées des essences retenues par l'étude d'impact.

ARTICLE AUTB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

Dispositions applicables à la zone AUTC

La zone AUTC est destinée à l'hôtellerie de plein air qui combine des installations de qualité : camping, caravanning, HLL, camping car et des équipements publics...

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE AUTC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dancings et discothèques,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes, les mobil-homes isolés,
- les vérandas.
- les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE AUTC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement.

Les constructions à usage de bureaux et de commerces à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation et de gardiennage, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUTC 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux constructions doit s'effectuer à partir de la voirie existante ou à créer.

ARTICLE AUTC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUTC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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.

ARTICLE AUTC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUTC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUTC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUTC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+0 (rez-de-chaussée).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUTC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions autorisées doivent être traitées simplement avec :

- Des couvertures présentant l'aspect de la tuile,
- La brique ou un bardage bois pour les maçonneries.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,5 mètres.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie d'arbustes d'égale hauteur dont les essences sont citées en annexes.

ARTICLE AUTC 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUTC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

ARTICLE AUTC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas règlement.





Dispositions applicables à la zone AUTD

La zone AUTD couvre des secteurs très naturels : jeux, pêche, activités de jeux et de plein air. Le taux de boisements et de pré-boisements sont importants.

En définitive, ce secteur n'est pas destiné à accueillir une urbanisation résidentielle et touristique.

La zone permettra la réalisation d'un équipement communal (mise en place de l'ER n°1).

Rappel :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE AUTD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole, sauf celles liées à l'activité touristique
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dancings et discothèques,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes et des campings-car hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanage visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes, les mobiles-homes isolés,
- les habitations légères de loisirs (dont les mobil-home),

ARTICLE AUTD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement.

Les commerces et les services sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de la zone.

Les habitations sont admises à condition d'être liées au gardiennage des constructions et activités admises dans la zone.

Les constructions à usage d'activité de restauration, sont admises à condition d'être liées à des activités admises dans la zone,

ARTICLE AUTD 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux installations doit s'effectuer à partir de la voirie primaire.

ARTICLE AUTD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUTD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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.

ARTICLE AUTD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUTD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUTD 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUTD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1.

Cet article ne s'applique pas :

- aux équipements publics et collectifs.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUTD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions métalliques sont interdites.

ARTICLE AUTD 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUTD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au minimum, 33% de la surface de l'opération doit être traitée en espaces verts, composés d'essences retenues à l'étude d'impact. Les surfaces en eau sont assimilées à des espaces verts.

ARTICLE AUTD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.





TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-7)

Les zones agricoles sont dites "zones A".

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

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions d'habitations sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,

- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'aménagement, l'extension dans la limite de 20% ou la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions non agricoles existantes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- les constructions à usage de commerces, bureaux et services à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping et les constructions à usage d'hôtellerie-restauration à condition d'être nécessaires à l'activité de la ferme (camping à la ferme),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas d'absence de réseaux, les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

Les branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres mesuré depuis l'axe des voies quelles qu'elles soient.

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux différentes limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul égal à H/2 avec minimum de 4 mètres (H = hauteur mesurée entre le faîtage principal et le terrain naturel).

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UA 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

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

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.





TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-8) :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

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

Un secteur Na est créé en zone urbaine. Il couvre les jardins situés à l'arrière des fronts bâtis. Il constitue une zone de transition entre les zones bâties et la zone naturelle.

Un secteur Nb est créé sur la rive du lac du Der-Chantecoq où seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à l'IIBRBS.

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sauf secteurs Na et Nb :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme ,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.
- les affouillements et exhaussements de sol,

Dans les secteurs Na et Nb sont interdits toutes les constructions non visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N, sont admis la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au moment de l'approbation du présent PLU.

Dans le seul secteur Na ne sont admis que les abris de jardin à condition de ne pas dépasser une surface maximale de 12 m² d'emprise au sol, ainsi que les hangars à condition de ne pas dépasser 300 m² d'emprise au sol.

Dans le seul secteur Nb, ne sont admis que les constructions et installations nécessaires à l'IIBRBS.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

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.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

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

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- l'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 12 m² et celle des hangars agricoles 300 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na, la hauteur absolue est limitée à 4 mètres pour les abris de jardins et 12 mètres pour les hangars agricoles.

Dans le secteur Nb, la hauteur est libre.

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur absolue de toute extension ou reconstruction ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.
- aux constructions et installations destinées à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Au titre de l'article L. 123-1,7°, tout travaux ou aménagement relatifs à l'église de Champaubert doivent faire l'objet d'une autorisation de la mairie.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivant du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

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

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS).

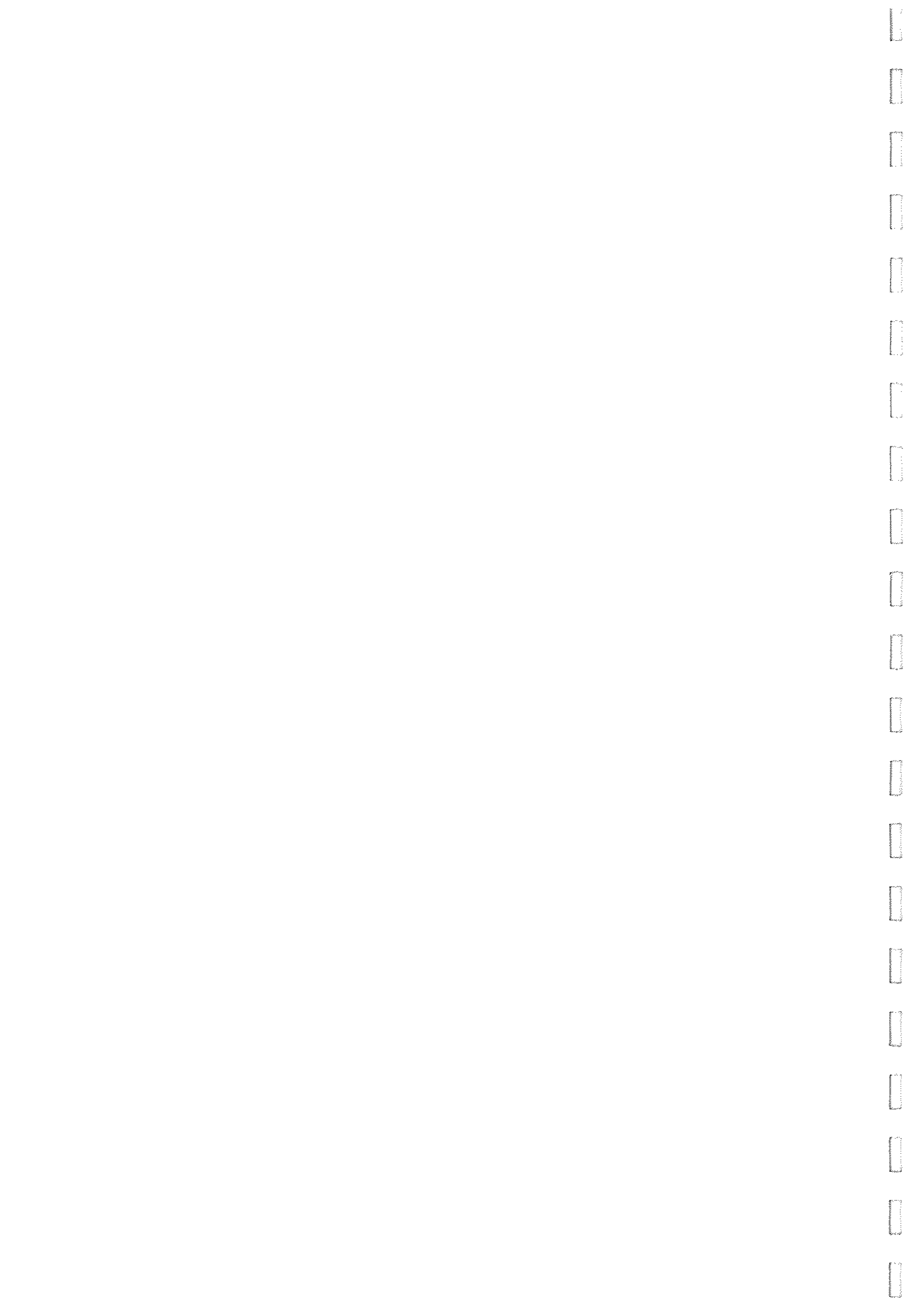
Dans toute la zone N, excepté le secteur Nb, le COS est fixé à 0,3.

Dans le secteur Nb, le COS n'est pas réglementé.





LISTE DES ESSENCES LOCALES A UTILISER



ARBRES :

Erable sycomore, champêtre, plane, pyramidilis,
Aulne gluineux,
Charme,
Tremble,
Frêne commune
Chêne sessile,
Orme champêtre,
Hêtre,
Alisier,
Sureau,
Sorbier des oiseaux,
Tilleul,
Saule Mersault,
Bouleau véruqueux,
Cognassier
Noisetier,
Poirier,
Pommier,
Noyer,
Prunus,
Néflier,
Mirabelier,
Prunier,
Quetchier.

ARBUSTES :

Cornouiller,
Viorne obier,
Prunellier,
Rosier des chiens,
Epine,
Ronce à feuilles d'orne,
Viorne obier,
Aubépine monogyne,
Troëne,
Buis,
Lilas,
Viburnum,
Groseiller à fleurs,
Fusain,
Ceringat,
Cassissier,
Genêt,
Acacia,
Cytise.