

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



3

Règlement

DOSSIER D'APPROBATION

P.O.S. approuvé le 14/09/2001

P.L.U.	PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	<i>25/03/2005</i>	<i>14/05/2008</i>	<i>15/02/2011</i>	<i>12/09 au 28/10/2011</i>	
Etudié par : A. VANEL-DULUC architecte-urbaniste - C. BARROSO ingénieur agronome - écologue -					

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	10
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UB	20
ZONE UE	28
ZONE UY	34
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	39
ZONE 1AU	40
ZONE 2AU	48
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
ZONE A	52
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
ZONE N	58

PREAMBULE

CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

U zone urbaine
AU zone à urbaniser
A zone agricole
N zone naturelle

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UA : zone urbaine dense, bâti continu du bourg
UB : zone urbaine bâti en discontinu
UE : zone urbaine d'équipements
UY : zone d'activités

AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturel

Indices :

d	Dimension minimale des parcelles (assainissement autonome)
e	Equipements
fp	Forêt de production
s	Activité sportive, de loisir
p	Valeur paysagère/ patrimoniale

1 – LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, à destination de :

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **services publics ou équipements d'intérêt collectif**

- les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping, (*hébergement hôtelier de plein air*),
- le stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

1-1 - Les travaux, installations et aménagements, qui sont soumis à déclaration préalable sont indiqués à l'article R.421-9, R421-17, R421-23 à 25 du Code de l'Urbanisme.

1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (*article R 431-20*). Conformément à l'article L512-2 du Code de l'Environnement et L425-10 du Code de l'urbanisme, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être mise en œuvre avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

2-1 - Unités foncières

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

2-2 - Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.O.S. (21 septembre 1986)

(arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat en date du 09.09.90).

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Les dispositions propres aux lotissements sont énoncées dans les articles L442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Les dispositions propres aux Habitations Légères de Loisirs sont énoncées dans les articles R.421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

5-1 - Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptible d'être construit par mètre carré de sol

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher (au sens de Article R*112-2 Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1) susceptible d'être édifiée.

5-2 - Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies (élargissement, redressement ou création) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire

de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme. Et en particulier de la superficie minimale qui doit être déterminée hors emplacements réservés (article R332-15).

5-3 - Emprise au sol : Article R*420-1 Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISÉS ET LES MARGES DE REULEMENT -

6-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.). Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

6-3 – Éléments du paysage

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « **éléments du paysage à conserver ou à créer** » (en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme) et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif

Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

6-4 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

6-5 – Le stationnement : en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

7-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir le service de la Direction Interdépartementale des Routes (DIR) pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

7-4 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage dont l'emplacement et les caractéristiques doivent être indiqués sur le plan de masse du projet (article R431-9).

8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

Renforcement : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

Branchement : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

10 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection.

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application des articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement.

11 - SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF -

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations de service public ou d'intérêt collectif.. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

- construction,
- défrichage,
- installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).

- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- . elle doit avoir une fonction collective,
- . la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,

- . le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés, excluent les opérations de logements qui peuvent faire l'objet d'une servitude.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public. Les ouvrages d'intérêt collectif peuvent être privés (antennes de téléphonie mobile ,etc...).

12 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES -

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

13 – DEMOLITION -

"Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse".

14– EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En application de l'article R421-1 à R421-8 du Code de l'urbanisme.

15- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.O.S. (Conseil d'Etat - 9 mars 1990).

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire, délimité sur le document graphique, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables :

1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R .126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- les périmètres sensibles, (L.142)
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D), (L.212)
- le droit de préemption urbain (D.P.U.), (L 211)
- les zones de préemption départementales. (L.142)

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

4 - La loi dite "paysages" : articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

5- La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 , articles L210-1 à L218-86 du Code de l'Environnement.

6 - La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

7 - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « **U** » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « **AU** » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « **A** » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « **N** » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peut être ajouté permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- Des secteurs soumis à des **nuisances de bruit**, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, du Code de l'Environnement (articles L571-1 à L572-11) et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés.
- Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des **voies classées à grande circulation** (75m) et des autoroutes (100m), en application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le document graphique.

- **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages.

- **Des éléments du paysage**

Les éléments du paysage sont repérés aux documents graphiques des zonages.

Ces éléments du paysage ont été identifiés et localisés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de la reconstruction après catastrophe naturelle depuis moins d'un an, en application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

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

ARTICLE 5 - EXCLUSION DE L'APPLICATION DU C.O.S. –

L'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des bâtiments à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, de services publics de sécurité, d'incendie et de secours.

Résumé de certaines règles

BERNOS BEAULAC

		5- superficie minimale	6- Voie et emprises publiques	7-Limites séparatives	9-Emprise	10-Hauteur	14-COS
UA			à l'alignement	en limite ou à 3m minimum		8m égout ou 10m faitage	
UB	UBd UBe	UBd=800m ²	Voies communale : 4m Départementale/ nationale 10m	à 3m minimum	20% sauf UBe	6,00m égout ou 9m au faitage	
UE			à +6m/alignement	à 3m minimum		12m faitage	
UY			Voies communale : 10m Voie départementale ou nationale 20m	à 5m minimum	60%	12m faitage	
1AU			Voies communale : 10m Voie départementale ou nationale 20m	1AU et 1Aua à 3m minimum 1AUy à 5m minimum	20% en 1AU 60% en 1AUy	6,00m égout ou 9m au faitage 1AUy: 12m faitage 1AUa: 8m égout 10m faitage	
A			à 20m mini	à 4m minimum		Habitations : 6m00 égout ou 9m faitage Annexes 4m50	
N	Ns Np Nfp		à 20m mini	à 4m minimum		Habitations : 6m00 égout ou 9m faitage Annexes 4m50	

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone, qui recouvre les parties agglomérées à forte densité (les bourgs de Bernos et de Beaulac), est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi continu pour les logements, commerces et bureaux.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions, à destination de :**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **fonction d'entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravaning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**
- **les affouillements et exhaussements du sol, non liés à la construction**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les **installations classées** et les constructions à destination de l'**artisanat**, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- **l'édification de clôtures** est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

ARTICLE UA 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1 – Eau potable**

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

2 – Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Réseaux divers

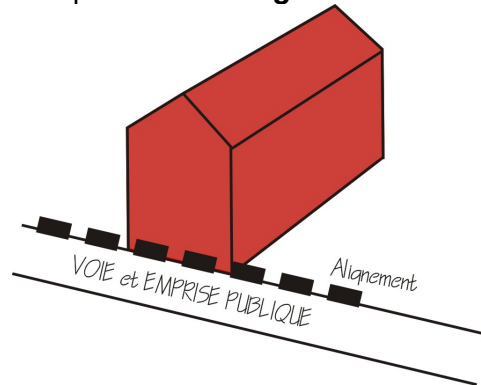
Les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement**.

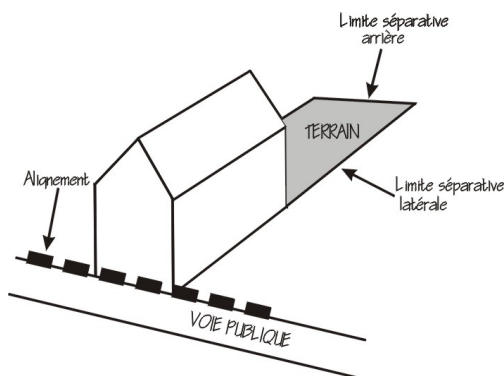


Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

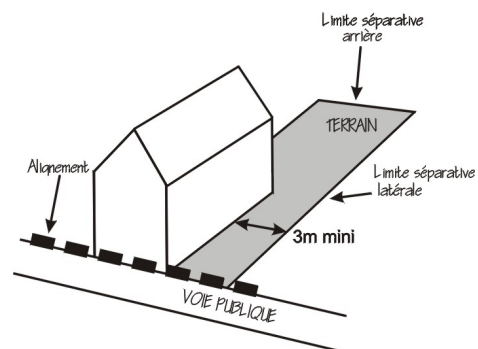
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que pour les annexes à l'habitation
- pour des raisons de cohérence urbaine avec le bâti environnant
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Le bâti sera implanté **en limite ou en retrait à 3 m minimum**.



Implantation en limite



Implantation en retrait

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **8 m à l'égout du toit ou 10 m maximum au faîtage** soit deux niveaux (un étage et des combles) sur rez-de-chaussée (**R+1+ c**).

La hauteur totale des **annexes non accolées** à la construction principale et contiguës à la limite parcellaire ne doit pas dépasser **4,50 m**.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

D'une façon générale

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain , notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Murs des constructions

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques, parpaing, moellons,...)
- les imitations de matériaux.

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

Ouvertures et façades

Lors d'ouvertures nouvelles sur un bâtiment existant, la composition des façades qui sont ordonnancées sera respectée (alignement, symétrie,...). Les ouvertures nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront les proportions (généralement plus hautes que larges).

Menuiseries

Lors de modification ou de leur renouvellement, la forme et l'aspect des menuiseries extérieures des constructions existantes (fenêtres, volets, portes) seront respectées notamment sur la partition des pare-closes. Les menuiseries seront positionnées au milieu du tableau.

Couvertures

La toiture-terrasse est interdite.

La pente des toitures, seront comprises entre 30% et 40%

La couverture du bâti principal d'habitation sera soit:

- de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée,
- pour les rénovations et extensions, la couverture sera à l'identique de celle existante, ou de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures et portails

Les murs de clôture anciens de pierre seront préservés tout en permettant la création d'accès.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m ; les clôtures pleines (mur bahut) auront une hauteur inférieure à 0,70 m et pourront être surmontées de clôtures ajourées.

La hauteur des clôtures sur les autres limites parcellaires sera limitée à 2 m.

Les films plastiques et imitations de végétaux sont proscrits.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, les ouvrages techniques apparents d'une manière générale, sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois.

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6-5)

B. Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré ou du second degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes et 8 places pour les bus (hors voie publique)

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface.

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone, qui recouvre les parties agglomérées à moyenne densité (proche du bourg ancien), est principalement destinée à la construction en ordre continu ou discontinu pour les logements, commerces et bureaux.

Un secteur **UBd** correspond aux espaces **non desservis par l'assainissement collectif**

Un secteur **UBe** correspond au **bourg de Bernos** destiné à des équipements

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions, à destination de :**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **fonction d'entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravanning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement, les affouillements et exhaussements du sol, non liés à la construction**

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- **En secteur UBe, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'il s'agisse de logement de gardiennage** lié et nécessaire aux équipements. Ce dernier doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 100m² de surface

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de **l'article L123-1-5-7°** du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « éléments du paysage, à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation (sauf garages), dans la limite de 10% de la surface., existante à la date d'approbation du P.L.U.
- les garages sont limités à une superficie de 30m² de surface
- l'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 25 m² de surface, par bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,5 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent; dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Voirie

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1- Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

En zone **UB**, toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En secteur **UBd**, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle, même en période d'étiage (dispositions de la MISEN : Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature en date des 7 mai 1999 et 10 janvier 2011).

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Par ailleurs pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone **UB**, il n'est pas fixé de règle

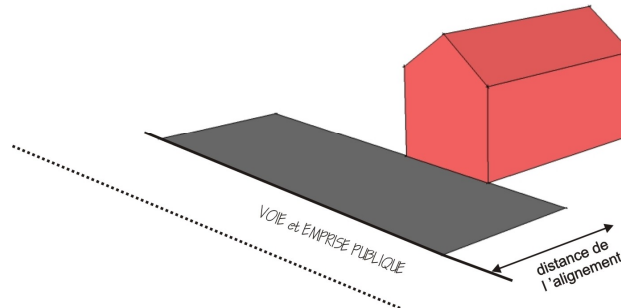
En secteur **UBd**, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique des parcelles le permettent.

La superficie minimale des terrains est de **800m²**

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Toute construction doit être implantée à une **distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 4 m, distance portée à 10 m pour les routes départementales, et à 20m pour la nationale**



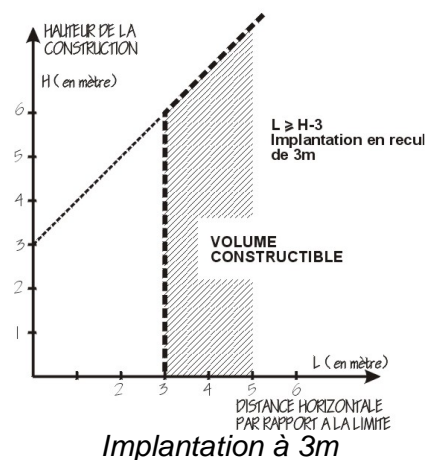
Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation sera identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions seront implantées :

- **à une distance minimale de 3 m de la limite séparative** et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D ou L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **D ou $L > H-3m$** .



Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
- pour s'adosser à un bâtiment existant en limite séparative

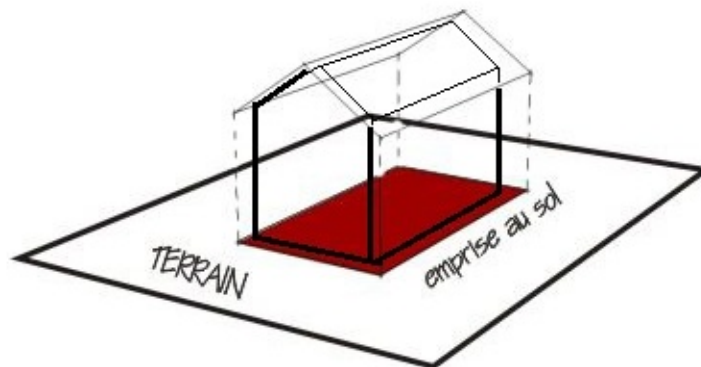
- pour constituer un bâtiment unique à cheval sur la limite séparative dans le cadre d'un projet conjoint mitoyen
- - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à **20%**



Toutefois une emprise au sol différente peut être admise :

- dans le cadre de réalisation d'annexes ou d'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 25m² de surface pour les extensions et 30m² de surface pour les annexes, chaque élément étant réalisé une seule fois, l'emprise au sol peut être portée à 65%.

En secteur **UBe** il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6 m à l'égout du toit ou 9 m maximum au faîtage** soit deux niveaux (un étage sur rez-de-chaussée) (**R+1**).

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale et contiguës à la limite parcellaire ne doit pas dépasser 4,50 m.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

D'une façon générale

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain , notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques, parpaing, moellons,...)
- les imitations de matériaux.

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

Ouvertures et façades

Lors d'ouvertures nouvelles sur un bâtiment existant, la composition des façades qui sont ordonnancées sera respectée (alignement, symétrie,...). Les ouvertures nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront les proportions (généralement plus hautes que larges).

Menuiseries

Lors de modification ou de leur renouvellement, la forme et l'aspect des menuiseries extérieures des constructions existantes (fenêtres, volets, portes) seront respectées notamment sur la partition des pare-closes. Les menuiseries seront positionnées au milieu du tableau.

Couvertures

La toiture-terrasse est interdite.

La pente des toitures, seront comprises entre 30% et 40%

La couverture du bâti principal d'habitation sera soit:

- de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée,
- pour les rénovations et extensions, la couverture sera à l'identique de celle existante, ou de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures et portails

Les murs de clôture anciens de pierre seront préservés tout en permettant la création d'accès.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m ; les clôtures pleines (mur bahut) auront une hauteur inférieure à 0,70 m et pourront être surmontées de clôtures ajourées.

La hauteur des clôtures sur les autres limites parcellaires sera limitée à 2 m.

Les films plastiques et imitations de végétaux sont proscrits.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, les ouvrages techniques apparents d'une manière générale, sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois.

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques pour toute construction nouvelle.

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule)

B. Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement,

- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

▪ **B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.**

▪ **B.3. Etablissement d'enseignement :**

- Etablissement du premier degré ou du second degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes et 8 places pour les bus (hors voie publique)

▪ **B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -**

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface.

- **B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.**

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 3) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est destinée aux équipements collectifs : scolaire, sportif, maison de retraite, etc...

SECTION I : NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UE 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions, à destination de :**
 - **hébergement hôtelier**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravaning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**
- **les affouillements et exhaussements du sol, non liés à la construction**

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
 - b) les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- **Les constructions à usage d'habitation** sont autorisées sous condition qu'il s'agisse de **logement de gardiennage ou de fonction** lié et nécessaire aux équipements dans lesquels ils s'inscrivent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE UE 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée **à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 6 m.**

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation sera identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique:
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance **au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.**

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesuré de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **4m.**

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12m au faitage**

Une hauteur supérieure pourra être admise pour :

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- pour des constructions spécifiques qui le nécessiteraient par la fonction qu'elles abritent (pratique d'un sport par exemple).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée si ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Colorations

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

ARTICLE UE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule article 6-5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose la réalisation que d'1 place par logement.

B.2. Bureaux : une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré ou du second degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes et 8 places pour les bus (hors voie publique)

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les éléments du paysage *repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme*, peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La **zone UY** est la zone réservée aux activités artisanales et industrielles.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions, à destination de :**
 - **hébergement hôtelier**
 - **exploitation agricole ou forestière**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravaning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**
- **les affouillements et exhaussements du sol, non liés à la construction**

ARTICLE UY 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- **Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'il s'agisse de logement de gardiennage** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise. Ce dernier doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 100m² de surface.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

L'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement des **voies communales au moins égale à 10 m, 20m des voies départementales et nationales**

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation sera identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique:
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance **au moins égale à 5 m** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **3m50**.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixé à **60%**

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 m maximum au faitage**.

Une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).
- si elles sont justifiées par des considérations techniques

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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 doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. Les pignons, ainsi que toutes les façades devront être traitées et ne pas être laissées en matériaux brut apparent (tel que parpaing, brique, etc...) Les bardages de bois à claire-voie ou non sont autorisés. Les bardages métalliques doivent être prélaqués .

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m, dont la base maçonnée ne devra excéder 1m de haut, à l'exception des murs de soutènement qui ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

Coloration :

Les couleurs vives peuvent être autorisées mais en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

La couverture des bâtiments et murs extérieurs en bardages métalliques pré laqués devront être de ton foncé (RAL variable L inférieure à 70)

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations. une place pour 80 m² de surface avec un minimum de 2 places par logement

B.2. Bureaux : une place pour 30 m² de surface , avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage : une place pour 100 m² de surface.

ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager (hors circulations, stationnement, stockage) représente au minimum 10% de la superficie du lot.

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « *éléments du paysage protégés à conserver ou à créer* » en application de l'article L123-1-5-7 du CU, et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....)

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

La superficie des espaces libres (hors circulations, stationnement, stockage) doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

<p>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES</p>

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est principalement destinée à la construction de logements ou d'équipements.

L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du P.L.U. peut se faire après réalisation des équipements nécessaires, par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).

Pour être constructible, **l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone**

Lorsque la zone fait l'objet d'une **orientation d'aménagement** (cf. document 02b) les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

Un secteur **1AUa** correspond au secteur destiné à l'extension du bourg de Beaulac sur lequel des hauteurs supérieures sont possibles de façon à favoriser les logements collectifs
Un secteur **1AUy** correspond au secteur destiné à l'extension de la zone d'activités

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

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **les constructions, à destination de :**
 - **hébergement hôtelier, uniquement en secteur 1AUy**
 - **industrie excepté en secteur 1AUy**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **fonction d'entrepôt excepté en secteur 1AUy**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravaning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**
- **les affouillements et exhaussements du sol, non liés à la construction**

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- **En secteur 1AUy, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'il s'agisse de logement de gardiennage** lié et nécessaire aux

équipements. Ce dernier doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 100m² de S.H.O.N.

- Lorsque la zone fait l'objet d'une **orientation d'aménagement** (cf. document 02b), pour être constructibles, les projets doivent être compatibles avec ces orientations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,5 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent; dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Voirie

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

En **secteur 1AUy**, l'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée **à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10m, distance portée à 20m pour les routes départementales et nationales.**

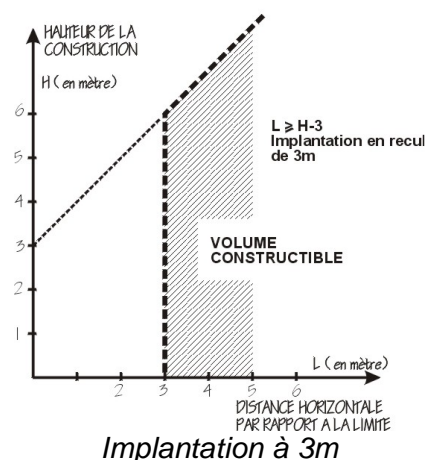
Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Les constructions seront implantées :

- **En 1AU et 1Aua, à une distance minimale de 3 m de la limite séparative**
- **En 1AUy à une distance minimale de 5 m de la limite séparative** et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D ou L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3m, soit **D ou L > H-3m**.



Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

En secteur 1AUy, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **3m50**.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixé à **20%**

En secteur 1AUy, l'emprise au sol est fixée à **60%**

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6 m à l'égout du toit ou 9 m maximum au faîtage** soit deux niveaux (un étage sur rez-de-chaussée) **(R+1)**.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale et contiguës à la limite parcellaire ne doit pas dépasser 4,50 m.

En secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **8 m à l'égout du toit ou 10 m maximum au faîtage** soit deux niveaux (un étage et des combles) sur rez-de-chaussée **(R+1+ c)**.

En secteur 1AUy, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 m maximum au faîtage**.

Une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).
- si elles sont justifiées par des considérations techniques

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

D'une façon générale

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Murs des constructions

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques, parpaing, moellons,...)
- les imitations de matériaux.

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

Ouvertures et façades

Lors d'ouvertures nouvelles sur un bâtiment existant, la composition des façades qui sont ordonnancées sera respectée (alignement, symétrie,...). Les ouvertures nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront les proportions (généralement plus hautes que larges).

Menuiseries

Lors de modification ou de leur renouvellement, la forme et l'aspect des menuiseries extérieures des constructions existantes (fenêtres, volets, portes) seront respectées notamment sur la partition des pare-closes. Les menuiseries seront positionnées au milieu du tableau.

Couvertures

La toiture-terrasse est interdite.

La pente des toitures, seront comprises entre 30% et 40%

La couverture du bâti principal d'habitation sera soit:

- de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée,
- pour les rénovations et extensions, la couverture sera à l'identique de celle existante, ou de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures et portails

Les murs de clôture anciens de pierre seront préservés tout en permettant la création d'accès.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m ; les clôtures pleines (mur bahut) auront une hauteur inférieure à 0,70 m et pourront être surmontées de clôtures ajourées.

La hauteur des clôtures sur les autres limites parcellaires sera limitée à 2 m.

Les films plastiques et imitations de végétaux sont proscrits.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, les ouvrages techniques apparents d'une manière générale, sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois.

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

En secteur 1AUY, les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les pignons, ainsi que toutes les façades devront être traitées et ne pas être laissées en matériaux brut apparent (tel que parpaing, brique, etc...)

Les bardages de bois à claire-voie ou non sont autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués .

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m, dont la base maçonnée ne devra excéder 1m de haut, à l'exception des murs de soutènement qui ne sont pas compris dans la hauteur de la clôture.

Coloration :

Les couleurs vives peuvent être autorisées mais en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

La couverture des bâtiments et murs extérieurs en bardages métalliques pré laqués devront être de ton foncé (RAL variable L inférieure à 70)

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques pour toute construction nouvelle.

A - Dimensions minimales des places : **(cf. préambule art.6.5)**

B. Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

▪ **B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.**

▪ **B.3. Etablissement d'enseignement :**

- Etablissement du premier degré ou du second degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes et 8 places pour les bus (hors voie publique)

▪ **B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -**

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface.

▪ **B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.**

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

En secteur 1AUy, pour les unités de production et de stockage : une place pour 100 m² de surface.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En zone 1AU hors secteur 1AUy :

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « *éléments du paysage protégés à conserver ou à créer* » **en application de l'article L123-1-5-7 du CU**, et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....)

En secteur 1AUy :

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager (hors circulations, stationnement, stockage) représente au minimum 10% de la superficie du lot.

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « éléments du paysage protégés à conserver ou à créer » en application de l'article L123-1-5-7 du CU, et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....)

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

La superficie des espaces libres (hors circulations, stationnement, stockage) doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE2AU

La zone **2AU** est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la **modification du Plan Local d'Urbanisme**.

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

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, à destination de :
 - **habitation,**
 - **hébergement hôtelier**
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **fonction d'entrepôt**
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable,
- les démolitions,
- les carrières,
- les terrains de camping, (*hébergement hôtelier de plein air*),
- le stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les ouvrages et installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- les ouvrages publics ou de service public d'intérêt général

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les ouvrages publics une implantation se fera à l'alignement ou en retrait si les conditions techniques le nécessitent

ARTICLE 2AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages publics une implantation se fera à l'alignement ou en retrait si les conditions techniques le nécessitent

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des ouvrages publics ou de service public de superstructure : château d'eau, antennes, etc... est limitée à **12m**.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole.

Le secteur **Ap** correspond à la partie de zone agricole d'intérêt paysager.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- les constructions, à destination de :
 - **hébergement hôtelier**
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **fonction d'entrepôt**
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les lotissements,
- les installations classées non liées à l'agriculture,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

En secteur **Ap** les constructions de toute nature sont interdites.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- **habitation** à condition d'être nécessaire et destinée à l'**exploitant agricole**:. *Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule d'une décision d'urbanisme.*
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé à proximité ou 12,00m à l'exception des lignes électriques Haute Tension,

2 – l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans **le secteur Ap** sont admis tous les aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles, ainsi que les chemins d'accès aux bâtiments existants ou aux zones constructibles sous réserve d'un impact limité sur le paysage, à l'exception des bâtiments qui y sont interdits.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle, même en période d'étiage (dispositions de la MISEN : Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature en date des 7 mai 1999 et 10 janvier 2011).

L'évacuation des eaux ménagères et des affluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux.

Eaux pluviales : tout constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir prévu à cet effet.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 20 m par rapport à l'alignement des voies communales et des chemins départementaux.**

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de **4 m** par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les habitations, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6 m à l'égout du toit ou 9 m maximum au faitage** soit deux niveaux (un étage sur rez-de-chaussée) **(R+1)**.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale et contiguës à la limite parcellaire ne doit pas dépasser **4,50 m**.

Une hauteur supérieure pourra être admise

- pour les équipements techniques agricoles (silos par exemple) à condition qu'elle s'intègre dans le site
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

*D'une façon générale pour **les habitations des exploitants agricoles***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Murs des constructions

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques, parpaing, moellons,...)
- les imitations de matériaux.

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

Ouvertures et façades

Lors d'ouvertures nouvelles sur un bâtiment existant, la composition des façades qui sont ordonnancées sera respectée (alignement, symétrie,...). Les ouvertures nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront les proportions (généralement plus hautes que larges).

Menuiseries

Lors de modification ou de leur renouvellement, la forme et l'aspect des menuiseries extérieures des constructions existantes (fenêtres, volets, portes) seront respectées notamment sur la partition des pare-closes. Les menuiseries seront positionnées au milieu du tableau.

Couvertures

La toiture-terrasse est interdite.

La pente des toitures, seront comprises entre 30% et 40%

La couverture du bâti principal d'habitation sera soit:

- de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée,
- pour les rénovations et extensions, la couverture sera à l'identique de celle existante, ou de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures et portails

Les murs de clôture anciens de pierre seront préservés tout en permettant la création d'accès.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m ;

Les clôtures seront du type grillage et poteaux bois., les portails seront en bois ou métal et bois..

La hauteur des clôtures sur les autres limites parcellaires sera limitée à 2 m.

Les films plastiques et imitations de végétaux sont proscrits.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, les ouvrages techniques apparents d'une manière générale, sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois.

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « éléments du paysage protégés à conserver ou à créer » en application de *l'article L123-1-5-7 du CU* et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une déclaration préalable.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La **zone N** est une zone 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

Il est distingué les secteurs :

- N** correspondant aux zones naturelles à protéger en raison *la valeur écologique du site et/ou des paysages*. Ces espaces présentent des fonctions écologiques et paysagères essentielles au maintien de la biodiversité du territoire.
- Ns** Correspondant aux secteurs naturels à vocation *sportive et de loisir*
- Np** Correspondant aux secteurs naturels à vocation *patrimoniale (fonderie,...)*
- Nfp** Correspondant aux secteurs boisés à vocation *de forêt de production*

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- *les constructions, à destination de :*
 - *hébergement hôtelier sauf en Np*
 - *bureaux sauf en secteur Ns et Np*
 - *commerce sauf en Np*
 - *artisanat sauf en Np*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière sauf en Nfp*
 - *fonction d'entrepôt*
- *les carrières,*
- *les terrains de camping, ou de caravaning, les habitations légères de loisir (HLL) sauf en Ns*
- *le stationnement des caravanes pratiqué isolement,*
- *les affouillements et exhaussements du sol, non liés à la construction*

En zone **N**, dans les « éléments du paysage » protégés (petits ronds vert au plan de zonage) repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble paysager.

ARTICLE N 2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- ***pour toutes les zones N*** les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique
- l'extension et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation.
 - ***L'extension*** doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant. L'ensemble de la surface ne doit pas dépasser 250m².
 - ***L'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, chenil) dans la limite de 50m² de surface totale nouvelle de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois.
- ***Dans le secteur Ns*** les constructions liées et nécessaires à l'accueil du public et aux activités sportives et de loisir dont les bureaux dans la limite de 100m² de surface réalisé en une seule fois
- ***Dans le secteur Nfp*** les constructions liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la protection de la forêt, les dépôts liés et nécessaires à l'exploitation de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation.
- ***Dans le secteur Np*** les constructions liées et nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la protection du patrimoine de la fonderie dont des bureaux et des commerces et de l'hébergement hôtelier à condition de se situer dans l'enveloppe du bâtiment existant. Des extensions sont autorisées sans la limite de 100m² de surface.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En application de l'article L-215-19 du Code de l'Environnement (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau), une largeur minimale de 6 m doit être exempte d'obstacle le long des cours d'eau non domaniaux. Cette distance est mesurée à partir du haut de la berge.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées : Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle, même en période d'étiage (dispositions de la MISEN : Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature en date des 7 mai 1999 et 10 janvier 2011).

L'évacuation des eaux ménagères et des affluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales : tout constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir prévu à cet effet.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à une **distance minimum de 20 m par rapport à l'alignement des voies communales et des chemins départementaux.**

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) ou
- s'il s'agit d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de **4 m** par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **6 m à l'égout du toit ou 9 m maximum au faîtage** soit deux niveaux (un étage sur rez-de-chaussée) **(R+1)**.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale et contiguës à la limite parcellaire ne doit pas dépasser **4,50 m**.

Une hauteur supérieure pourra être admise

- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des service publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- pour les équipements techniques nécessaire dans le **secteur Nfp** à l'exploitation de la forêt de production à condition qu'elle s'intègre dans le site

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE R. 123-11

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

D'une façon générale pour les habitations

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain , notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Murs des constructions

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques, parpaing, moellons,...)
- les imitations de matériaux.

La coloration des enduits sera choisie parmi les teintes RAL suivantes :

050-92-05 / 075-92-05 / 050-90-05 / 060-90-05 / 100-90-05 / 090-90-05 / 080-90-05 / 070-90-05 / 060-90-10 / 070-90-10 / 075-90-10 / 080-90-10 / 085-90-10 / 085-90-20 / 095-90-10 / 080-90-20 / 090-90-20 / 095-90-20 / 085-90-30 / 090-90-30 / 080-80-05 / 100-80-05 / 060-80-20 / 70-80-20 / 060-70-05 / 060-70-10 / 070-70-10

Ouvertures et façades

Lors d'ouvertures nouvelles sur un bâtiment existant, la composition des façades qui sont ordonnancées sera respectée (alignement, symétrie,...). Les ouvertures nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront les proportions (généralement plus hautes que larges).

Menuiseries

Lors de modification ou de leur renouvellement, la forme et l'aspect des menuiseries extérieures des constructions existantes (fenêtres, volets, portes) seront respectées notamment sur la partition des pare-closes. Les menuiseries seront positionnées au milieu du tableau.

Couvertures

La toiture-terrasse est interdite.

La pente des toitures, seront comprises entre 30% et 40%

La couverture du bâti principal d'habitation sera soit:

- de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée,
- pour les rénovations et extensions, la couverture sera à l'identique de celle existante, ou de tuile canal ou similaire de teinte claire ou mélangée

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Clôtures et portails

Les murs de clôture anciens de pierre seront préservés tout en permettant la création d'accès.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,50 m ;

Les clôtures seront du type grillage et poteaux bois., les portails seront en bois ou métal et bois..

La hauteur des clôtures sur les autres limites parcellaires sera limitée à 2 m.

Les films plastiques et imitations de végétaux sont proscrits.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, les ouvrages techniques apparents d'une manière générale, sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois.

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être prévu une place au minimum par logement par 80 m² de plancher pour tous les autres usagers.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « éléments du paysage protégés à conserver ou à créer» en application de *l'article L123-1-7 du CU* et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une déclaration préalable.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.