

COMMUNE DE BERNOS-BEAULAC

2^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. EXTRAIT DU RÈGLEMENT D'URBANISME



Mise à disposition du public
du 15/11/2017 au 15/12/2017

Approbation par délibération du Conseil
Communautaire du 12/07/2018

Affaire n°16-21e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tel : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

ZONE UB.....	1
ZONE 1AU	9

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 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 isolément,*
- *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.

ZONE UB

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.

ZONE UB

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.

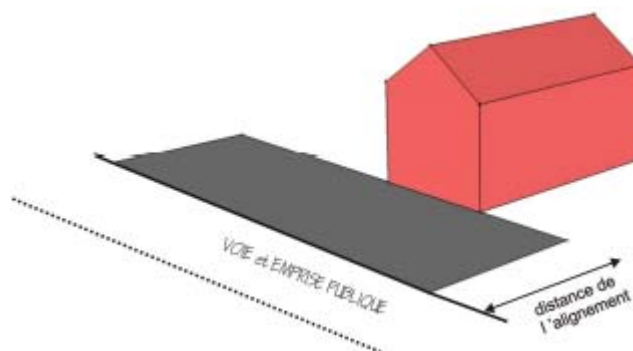
En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisé concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMAL DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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.**



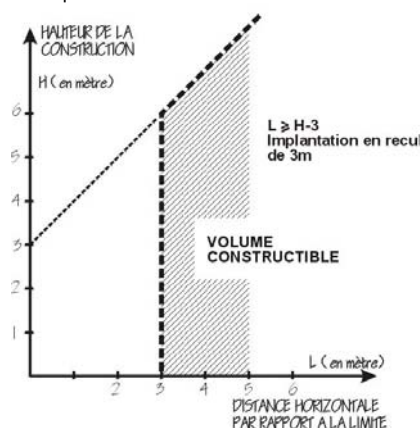
Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- 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**.



Implantation à 3 m

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

ZONE UB

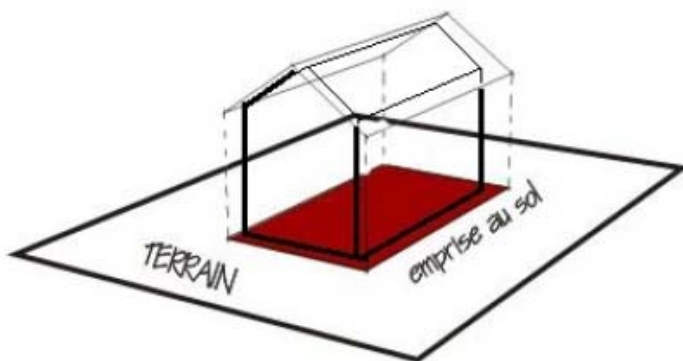
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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 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 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 GENERALE

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 faitage 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.

ZONE UB

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 besoin 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.
3. 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.

ZONE UB

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 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...).

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 IV - 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 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 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.

ZONE 1AU

- En secteur 1AUa, l'aménagement de la zone pourra se réaliser par tranche successive à condition que chaque tranche d'aménagement soit compatible avec la mise en œuvre du schéma d'organisation global établi dans le cadre de l'orientation d'aménagement ;

SECTION V - 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

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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 10 m, distance portée à 20 m pour les routes départementales et nationales.*

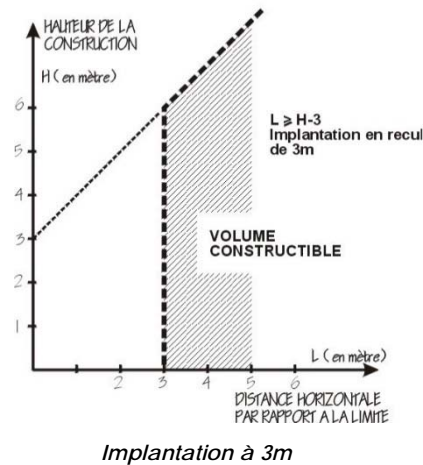
Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées :

- 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 ou en limite séparative dans le cadre d'opérations groupées prévoyant des constructions mitoyennes.
- *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

En secteur 1AUy, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 3m50 ; cette distance est non réglementée en zone 1AU et secteur 1AUa.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée 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 faitage** soit deux niveaux (un étage sur rez-de-chaussée) (**R+1**).

ZONE 1AU

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 faitage** 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 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 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 GENERALE

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 parecloses. Les menuiseries seront positionnées au milieu du tableau.

Couvertures

La toiture-terrasse est interdite, sauf les dépendances d'une superficie inférieure à 40 m².

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

ZONE 1AU

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 faitage 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.

Facades 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.
4. Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
5. 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 L.123-1-5-7 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 VI - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.