Cauvaldor | PLUIH

Partie 2. REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Règles applicables à la zone À Urbaniser (1AU)

Art. **R 151-20** du code de l'urbanisme : la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque la zone AU est fermée,(indicé « 2AU ») les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

1. **La zone 1AUb** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et urbaine.

Le règlement ici vise à assurer :

→ La greffe de quartiers nouveaux aux formes urbaines et architecturales existantes ;

→ Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;

→ La qualité des fonctionnements de vie au sein de la zone.

2. **La zone 1AUc** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des hameaux et des villages ou des réseaux.

Le règlement ici vise à assurer :

→ La création de quartier résidentiel inclusif ;

→ Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;

→ Le respect de l'intégration paysagère ;

→ Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité.

3. **La zone 1AUx** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités, de commerces et de services.

Le règlement ici vise à assurer :

→ L'installation, le renouvellement ou le remplacement d'activités ;

→ Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;

→ L'intégration paysagère des nouvelles constructions.

4. **La zone 1AUlt** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de loisirs et d'accueil touristiques sur lesquels les constructions et installations sont autorisées, pour permettre ou faire évoluer les activités.

Le règlement ici vise à assurer :

→ L'installation, le maintien et l'évolution des constructions et activités existantes ;

→ La possibilité de constructions dans le cadre des activités de loisirs et de tourisme, ludique ou récréatif ;

→ L'intégration paysagère des constructions.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1AU - 1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article **R 151-29** du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, ~~container~~, yourtes, tipis, bulles, tiny-house (résidence mobile de loisir), mobil-home, roulottes, caravanes…) sont strictement interdites dans toutes les zones 1AU.

2. Pour toute extension de constructions existantes et annexes

Au même titre que les constructions principales, les extensions et annexes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article, sous réserve du respect des limites de surface cumulées tenant compte des surfaces de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

3. Rénovation des bâtiments agricoles

Dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation des bâtiments agricoles il est primordial de sensibiliser les porteurs de projet sur la perception des interventions visibles depuis la voie publique, de points de vue, de monuments ou de sites, d'itinéraires fréquentés, etc., ainsi il conviendra de conserver les dispositions d'origine.

La rénovation des bâtiments agricoles et leur transformation en habitation (granges-étables, granges, soues, séchoir à tabac, …) fera l'objet des préconisations suivantes :

- Conserver et restaurer les ouvertures anciennes en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine,
- Limiter fortement la création d'ouvertures nouvelles (à dominante verticale) et s'appuyer sur les ouvertures existantes pour apporter de la lumière,
- Opter pour des volets battants ou coulissants pour occulter les baies et les vitrages plein jour,
- Limiter la création de lucarnes en toiture sauf dispositions d'origine existantes ou sauf intervention ponctuelle de très petites dimensions,
- Limiter l'extension des volumes initiaux, l'extension devant impérativement permettre de garder lisibles l'aspect architectural et le volume d'origine,
- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant dans la mesure du possible les éléments d'origine (linteau, pan de bois, corniches, génoises…)
- Conserver les charpentes et les volumes de couverture d'origine en respectant leur diversité (2 pans, 4 pans et croupes etc…),
- Conserver et restaurer les couvertures traditionnelles et les détails tels épis, girouettes, etc…

4. Pour toute implantation de production d'énergie renouvelable

Règles applicables à la zone À Urbaniser (1AU)

- L'implantation d'éoliennes soumises à autorisation d'urbanisme est interdite au regard de la sécurité publique ou de la proximité des habitations.
- En zone U (hors zone Uep, limité à 3ha), tout projet d'installation de panneaux solaires au sol pour de l'autoconsommation est autorisé dans la limite de 10% d'emprise de la parcelle, et d'une surface de 250m² maximum. Le projet devra faire l'objet d'une attention particulière au regarde de la co-visibilité depuis le voisinage afin de limiter son impact visuel (plantations…)
- Dans les autres cas, le porteur de projet devra déposer une déclaration de projet.

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination identifiés au titre du L151-11

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>Zone 1AUb</th><th>Zone 1AUc</th><th>Zone 1AUx</th><th>Zone 1AUlt</th><th>Zone 1AUep</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="5">Interdit</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td colspan="5">Interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td colspan="2">Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td><td rowspan="2">Autorisé seulement si le logement ou l'hébergement a une vocation sociale et/ou locative</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol</td><td>Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>Autorisé sous réserve de de ne pas dépasser 300 m² d'emprise au sol</td><td>Interdit</td><td colspan="2">Autorisé</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td colspan="2">Interdit</td><td>Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé sous réserve-de ne pas dépasser 300 m² d'emprise au sol</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>Zone 1AUb</th><th>Zone 1AUc</th><th>Zone 1AUx</th><th>Zone 1AUlt</th><th>Zone 1AUep</th></tr>
<tr><td rowspan="7">Équipements d’intérêt collectif et service publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés</td><td colspan="3">Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td colspan="5">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Établissement d’enseignement, de santé et d’action sociale</td><td colspan="3">Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Salle d’art et de spectacle</td><td colspan="3">Autorisé</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Équipement sportifs</td><td colspan="3">Autorisé</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Lieux de cultes</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autre équipement recevant du public</td><td colspan="3">Autorisé</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</td><td>Industrie</td><td colspan="2">Interdit</td><td>Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td>Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d’emprise au sol</td><td>Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m² d’emprise au sol</td><td>Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td colspan="2">Autorisé</td><td>Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td>Autorisé sous réserve de ne pas créer de nouvelle construction de plus de 300 m² d’emprise au sol</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td>Interdit</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Interdit</td></tr>
</table>

Article 1AU - 2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Maintien de la diversité commerciale

Pour toutes les communes de la communauté de communes couvertes par le présent PLUi-H, la destination commerciale est autorisée sur la zone AU avec les limites indiquées dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Se référer aux livrets des entités paysagères et OAP thématiques

Article 1AU - 3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

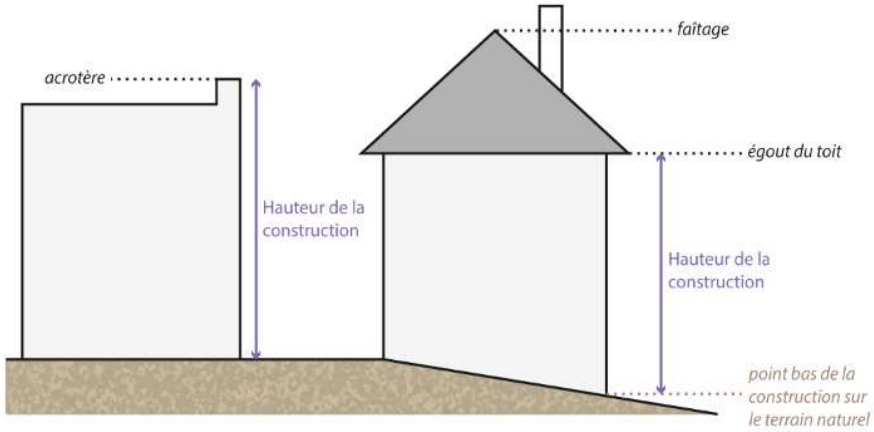
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une forte pente de toit, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité du bâtiment.

Les éléments techniques nécessaires aux constructions ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur (conduits de cheminées, échelles…).

Schéma de principe indicatif



L'extension des constructions existantes à la date du PLUi-H, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension. Une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sur des impératifs techniques sous réserve d'intégration soignée dans le paysage.

Les corps secondaires du bâtiment principal tels que pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition équilibrée de l'ensemble bâti.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Hauteur autorisée La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.	Hauteur autorisée La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.	Hauteur autorisée La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.	Hauteur autorisée La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une construction autre qu'une habitation, et 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une habitation.	Hauteur autorisée Non réglementé

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Règles qualitatives d'implantation

Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de ne pas compromettre les possibilités de densification ultérieure, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire.

Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de 25 mètres à partir des hauts de berge des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage. Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ;
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur.	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

En cas d'implantation en retrait d'une première construction, la distance entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 10m.	l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 10m.			

Schéma de principe indicatif : implantation à l'alignement obligatoire pour la construction principale

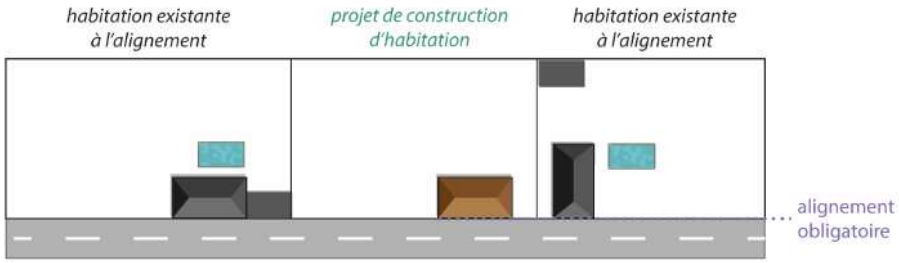
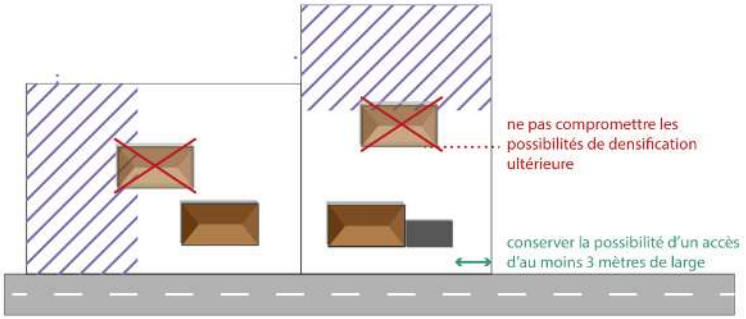


Schéma de principe indicatif : recherche de densification à la parcelle



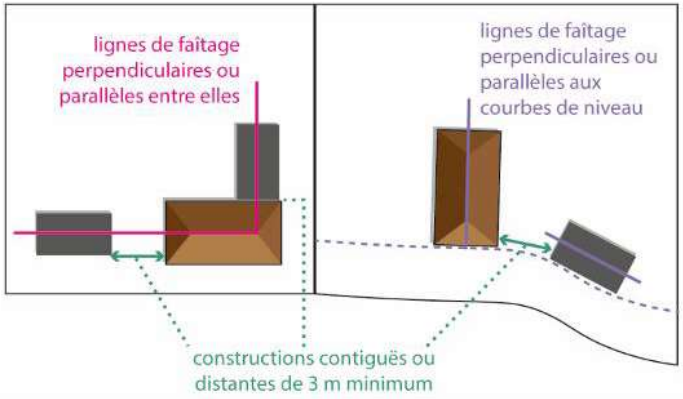
3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives si elles ne compromettent pas les possibilités de densifications ultérieures				
1AUb	**1AUc**	**1AUx**	**1AUlt**	**1AUep**
En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 2m et supérieure à 10m. Les annexes et extensions ne sont pas soumises à cette règle.	En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 2m et supérieure à 20m. Les annexes et extensions ne sont pas soumises à cette règle.	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère et conception bioclimatique. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.				
1AUb	**1AUc**	**1AUx**	**1AUlt**	**1AUep**
Les annexes doivent être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable…).	Les annexes doivent être implantées à 10 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbre remarquable…).	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

Schéma indicatif de composition de la construction et de ses annexes et extensions



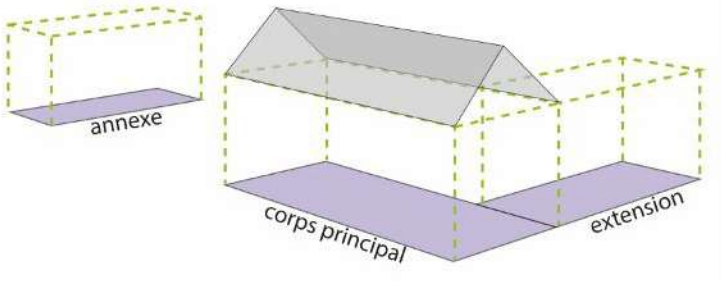
5. Volumétrie des constructions

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle simple auquel peuvent se combiner les extensions et les autres constructions. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes du voisinage immédiat des constructions traditionnelles du secteur. Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne gênent pas l'intégration de la construction dans la composition urbaine du secteur.				

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie pour respecter un alignement imposé, à d'autres contraintes techniques, sous réserve de l'intégration à la composition urbaine locale et à l'intégration paysagère du projet.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles aux abords immédiats du projet.	Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles aux abords immédiats du projet. Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause les principes d'intégration paysagère de l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat ».	Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes. Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause les principes d'intégration paysagère de l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat ».	Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel doivent se combiner les extensions et les annexes. Des volumes différents pourront être toutefois admis s'ils ne remettent pas en cause les principes d'intégration paysagère de l'OAP thématique « paysage-patrimoine-habitat ».	Non réglementé

Schéma indicatif de respect du plan de base rectangle pour toute construction



6. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Les règles ci-dessus de l'article AU3 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.
- Pour les annexes implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10 m.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou en cas de conception architecturale innovante en lien avec le Développement Durable et la transition énergétique.

Article 1AU - 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Sous réserve de respecter strictement l'OAP thématique et l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées par le code de l'urbanisme. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- Elle applique le R 111-23 ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

Une exigence stricte d'intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.

2. Réfection ; réhabilitation, rénovation et extensions des constructions existantes

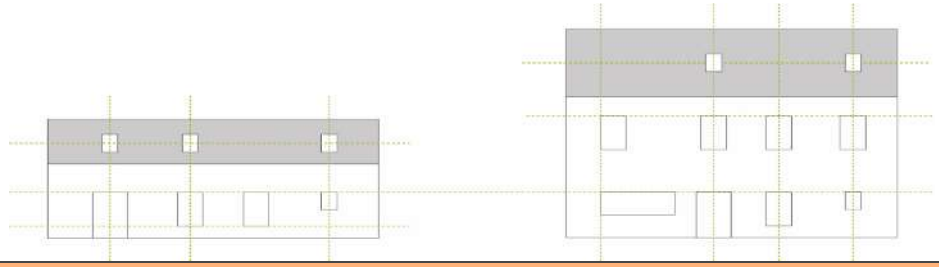
1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Se référer au troisième paragraphe « rénovation des bâtiments agricoles » dans les dispositions et règles communes à toutes les zones.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Elles doivent être réalisées selon les règles architecturales des constructions existantes. Les toitures en tuiles doivent être rénovées à l'identique ou en référence aux toitures traditionnelles (couverture à joint croisé composé de tuiles de petit format). Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves. Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves. En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être traitées au mortier de chaux, à fleur de pierre, dans le ton de la pierre utilisée. Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).		Non réglementé		

L'isolation par l'extérieur doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges…). La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition et l'équilibre d'ensemble des façades ou de la toiture.	

Schéma indicatif de composition des façades



3. Nouvelles constructions

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Toute architecture faisant référence à des architectures traditionnelles hors du contexte du territoire est interdite (par exemple les maisons de type basque, provençal, alsacien ou breton, de chalet savoyard ou canadien…).				
1AUb	**1AUc**	**1AUx**	**1AUlt**	**1AUep**
L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, dans le respect de l'héritage traditionnel, sans exclure une architecture innovante adaptée à la transition énergétique des constructions.	L'aspect extérieur des constructions et leur volume devront tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, sans exclure une architecture innovante adaptée à la transition énergétique des constructions.	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

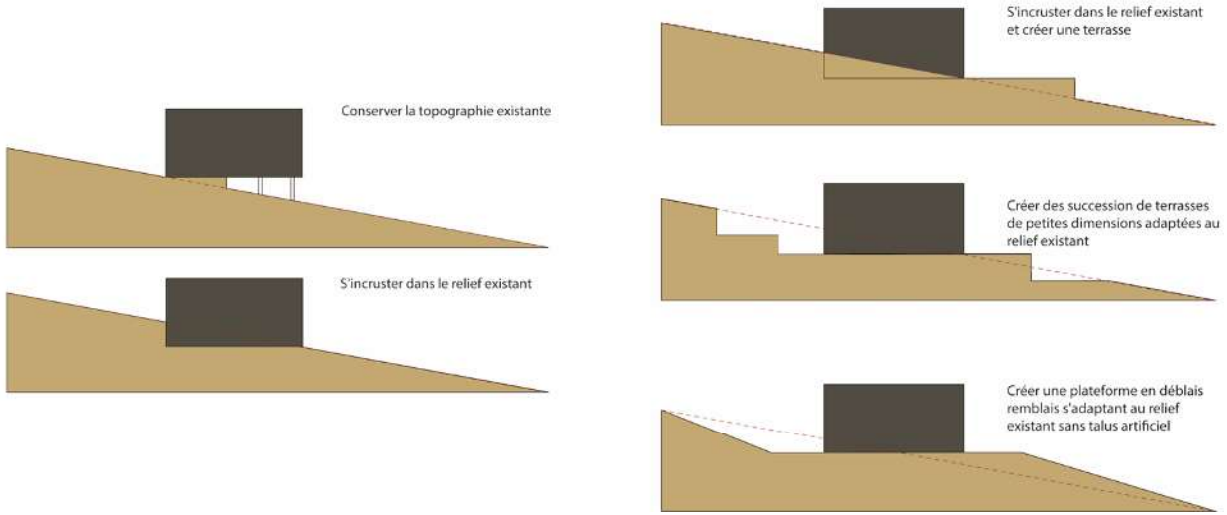
a. Implantations et terrassements

Les implantations qui doivent respecter les règles précédemment énoncées tiennent compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

– Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera de type talus enherbé ou muret d'aspect pierre.

– Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonné enduit ou paré, platelage bois. Le gabion est interdit en co-visibilité de l'espace public.

Schéma opposable d'implantation et d'adaptation du bâti



b. Toitures

Composition et aspect :

Les toitures des constructions doivent être simples et se référer aux constructions traditionnelles (pente et aspect) aux abords immédiats du projet.

Hormis les toitures terrasses, la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage.

Sous réserve de respecter la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier de teintes sombres (noir interdit) ou modules en zinc sont autorisés pour les toitures plates et les annexes et extensions.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits doivent respecter les aspects du nuancier indicatif en annexe du présent règlement, et respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades…).

Photovoltaïsme en toiture :

Les installations solaires seront conçues en un ensemble de forme simple et continue. La pose de panneaux multiples et discontinus, perturbant la lecture de la toiture dans le paysage n'est pas autorisée. Les panneaux ~~photovoltaïques et~~ solaires seront de teinte foncée mat antireflet.

<table>
<tr><th>1AUb</th><th>1AUc</th><th>1AUx</th><th>1AUlt</th><th>1AUep</th></tr>
<tr><td colspan="2">La couverture du corps principal sera réalisée soit en tuiles mécaniques à joints croisés, soit en tuiles canal, rouge vieilli et/ou brun, donnant la couleur et l'aspect des toitures anciennes typiques du secteur concerné.</td><td colspan="3">Non réglementé</td></tr>
<tr><td>La pente maximale des toitures du corps principal doit être supérieure ou égale à 50% minimum.

La pente minimale des toitures du corps secondaire doit être comprise en 20 et 30%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les corps secondaires des constructions principales, les annexes et extensions.</td><td>La pente maximale des toitures du corps principal doit être supérieure ou égale à 50% minimum.

La pente minimale des toitures du corps secondaire doit être comprise en 20 et 30%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur toutes les constructions dans le respect d’une inscription architecturale harmonieuse.</td><td colspan="3">Non réglementé</td></tr>
</table>

c. Façades

L’usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l’utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L’aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier (cf. annexe : nuancier de teintes et d’aspects des enduits de façades).

Seules sont autorisées les matières mates et d’aspect patiné. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d’avoir un aspect mat (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d’aspects des enduits de façades). Les aspects « bois composite » lisse ou brillant sont proscrits. Les bandeaux modernes en enduit sont interdits.

L’aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. L’aspect doit être celui de bois massif et exclut donc les aspects bois composite ou synthétique. Les croisements d’angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les bardages seront appliqués principalement en pose verticale en référence aux bâtiments anciens caractéristiques du secteur (séchoir à tabac notamment).

Les façades d’aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes, de préférence en bardage bois d’essence locale.

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les bâtiments artisanaux, commerciaux, agricoles et les annexes de moins 20m².		Non réglementé		

d. Ouverture en façade

Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges, en référence au bâti ancien, sauf pour les vitrines des commerces. Des conceptions différentes pourront être acceptées pour les grands ouvrants (baies, vitrées) et selon nécessité d'usage ou de composition (fenêtre bandeau, fenêtre double hauteur, etc.).

L'architecture traditionnelle ou contemporaine doit faire référence aux éléments identitaires traditionnels.

Tout projet doit proposer, maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur.

Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie avec la toiture et les façades.

Menuiseries :

Les châssis de toit sont acceptés à condition d'être de dimensions modestes (dim. inf. ou égales à 78x98 cm), en nombre restreint, d'être positionnés en cohérence avec le dessin de la façade qu'ils surmontent, et d'être encastrés dans le pan de couverture. Leur cadre ainsi que les occultations devront être en harmonie avec la toiture.

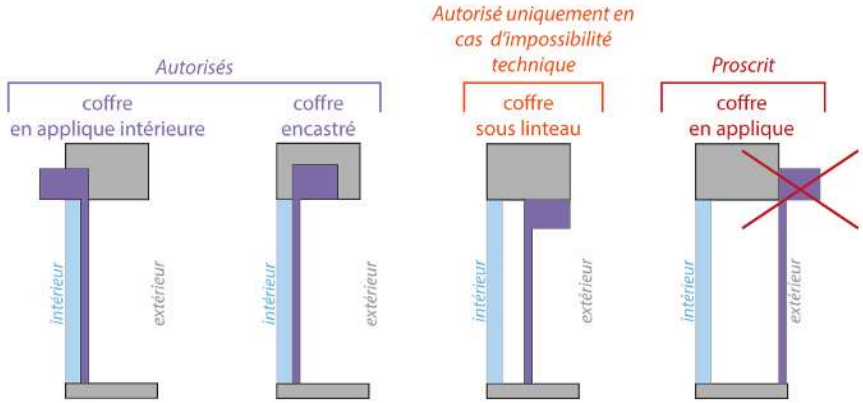
Les lucarnes à deux pans perpendiculaires au rampant, les lucarnes croupe à trois pans, les lucarnes outeau, les lucarnes pignons et les lucarnes rampantes sont autorisées à condition d'être positionnées en cohérence avec le dessin de la façade qu'elles surmontent.

Les tons brillants sont interdits.

Volets :

Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont fortement recommandés pour tous les secteurs. A défaut les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades. L'applique extérieure est uniquement autorisée dans le cas de rénovation et sous réserve d'impossibilité technique démontrée.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants).



4. Éléments extérieurs

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Il est conseillé de prévoir des systèmes passifs et de privilégier une inertie lourde pour le confort d'été pour éviter le recours ultérieur aux installations de climatiseurs individuels. Le plan de masse localisera le cas échéant les plantations permettant d'obtenir un ombrage estival (feuillage caduc). Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en cohérence avec les menuiseries, la toiture ou les façades. Les piscines et leurs couvertures auront un revêtement beige, gris ou vert d'eau (bleu lagon interdit).				

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation. En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs et autres éléments techniques doivent être encastrés à la façade et/ou être habillé d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie en bois ou de teinte sobre (pas de blanc).		Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation.		Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation. En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs et autres éléments techniques doivent être encastrés à la façade et/ou être habillé d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie en bois ou de teinte sobre (pas de blanc).

5. Clôtures bâties

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme. Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés. Dans le cas de clôtures édifiées sur un terrain en zone U ou AU bordant la zone A ou N, elles seront composées d'un grillage perméable à la petite faune ; en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences an annexe). L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties. La clôture bâtie pourra être complétée par une haie végétale selon les dispositions décrites dans l'article U5. Il est interdit de ceindre tout le tour de la propriété par un seul mur unique sauf murets de pierre et pierres sèches.				

Règles de hauteur

Sont autorisées les compositions avec mur-bahut, de 0,60m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 1 m maximum sans dépasser la hauteur totale maximale d'1,6m par rapport au terrain naturel initial. Dans le cas de clôtures sur mur de soutènement ne seront autorisées que des clôtures ajourées de 1,60 m maximum.

Règles d'aspect

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites, de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doivent respecter le nuancier indicatif figurant en annexe.

Les clôtures peuvent également être réalisées en bois ajouré ou en aluminium ajouré, ou en grillage. Les grillages doivent être de couleur gris clair ou sombre, verte ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites. L'aspect plastique est interdit.

Les panneaux brise-vue, les claustras et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs, leur aspect doit être compatible avec l'ambiance paysagère du secteur (cf. OAP thématique).

Article 1AU - 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis des constructions et de leurs abords

Il est rappelé que les aménagements paysagers sont réglementés (murs de soutènement, clôture, plantations, déblais, remblais, …), ils doivent être incorporés au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

1. Traitement des espaces non-bâtis

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire sur la limite parcellaire mais en retrait, ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privé.

La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

2. Haies végétales

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Elles seront implantées à une distance suffisante afin de respecter les dispositions du code civil et de ne pas dépasser la limite de propriété à maturité.

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées (haie bocagère dense et diversifiée, arbres caducs et notamment des châtaigniers, arbres fruitiers). Elles se composeront d'au moins trois des essences listées en annexe, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie.

Dans la mesure du possible, les haies existantes seront préservées et entretenues.

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep
Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière. Pour les nouvelles constructions, les cuves de récupération des eaux de pluie devront être fermées pour des raisons sanitaires et pourront être enterrées. En extérieur, elles devront être intégrées dans le paysage (plantation de haies arbustives, bardage bois etc.). Le trop plein devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales, s'il existe. Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire.				
1AUb	**1AUc**	**1AUx**	**1AUlt**	**1AUep**
Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire pour toute construction neuve Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 60% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est obligatoire pour toute construction neuve Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 50% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction neuve. Un taux d'imperméabilisation est imposé : il ne devra pas dépasser 80% du terrain d'assiette.	Un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire pour toute construction neuve.	
La surface conservée perméable pourra être laissée en pleine terre, en herbe, végétalisée ou sous forme de verger ou de potager. Ce pourcentage de surface perméable conservée pourra être adapté si les principes des OAP le précisent.				

Article 1AU - 6. Stationnement

<table>
<tr><th>1AUb</th><th>1AUc</th><th>1AUx</th><th>1AUlt</th><th>1AUep</th></tr>
<tr><td colspan="5">Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles, lorsqu’elles sont demandées, doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.
Des solutions de stationnement collectives pourront être également proposées.
Dans le cas d’un projet collectif (logements ou établissement recevant du public) le stationnement des deux roues (vélo, moto, …) devra être prévu dans l’emprise du projet.</td></tr>
<tr><td>Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.
Des solutions de stationnement collectives pourront être proposées.
Les garages sont comptés comme place de stationnement.</td><td>Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.</td><td>Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, au minimum une place de stationnement, et en général au nombre de 2 par logement.
Des solutions de stationnement collectives pourront être proposées. Les garages sont comptés comme place de stationnement.
Les garages sont comptés comme place de stationnement.</td><td>Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.</td></tr>
</table>

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU - 7. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :

- correspondante aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

La largeur minimale de l'accès est de 3 mètres carrossable.

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

2. Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de la voie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.

Article 1AU - 8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Gestion des eaux usées

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la règlementation en vigueur, est exigé pour toute demande d'urbanisme prévoyant ce système.

L'attestation du projet d'assainissement autonome à demander au syndicat est obligatoire au dépôt du permis. Une étude préalable relative aux caractères hydrologiques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée par le syndicat compétent.

3. Gestion des eaux pluviales

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

<u>Terrain d'une superficie inférieure à 1 ha</u>

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement existant sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles en aval.

<u>Terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha</u>

Les aménagements réalisés doivent garantir la non aggravation des écoulements vers le fond inférieur et doivent privilégier une infiltration à la parcelle.

4. Réseaux électriques et téléphoniques

1AUb	1AUc	1AUx	1AUlt	1AUep

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.