

## Partie 2 : règles applicables à la zone AU



Source : site internet CCVLV

## Règles applicables à la zone AU

Conformément à l'art. **R 151-20** du code de l'urbanisme, la zone AU ou A 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, 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 donc 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 AUa** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des centres-bourgs et centres anciens des villages, ainsi que dans la continuité des hameaux anciens denses des communes qui composent le territoire. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et identitaire.

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 AUb 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.

3. **La zone AUc** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des hameaux et des villages où sont présents les 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.
4. **La zone AUx** 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 développement d'activités ;
  - Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
  - L'intégration paysagère des nouvelles constructions.
5. **La zone AUI** 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 AU1. 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, 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.

### **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. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

**Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves et les changements de destination**

| Destination                         | Sous-destination                | Zone AUa   | Zone AUb  | Zone AUc  | Zone AUx | Zone AUI   |
|-------------------------------------|---------------------------------|--|---|---|----------|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole           | Interdit   |   |   |          |  |
|                                     | Exploitation forestière         | Interdit   |   |   |          |  |
| Habitation                          | Logement                        | Autorisé   |   |   | Interdit |  |
|                                     | Hébergement                     | Autorisé   |   |   | Interdit |  |
| Commerce et activités de service    | Artisanat et commerce de détail | Artisanat : autorisé<br>Commerce de détail : autorisé jusqu'à 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2. | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2. | Artisanat : autorisé<br>Commerce de détail :<br>Prayssac et Puy l'Évêque : autorisée sous réserve que la surface ne dépasse pas 2500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2.<br>Luzech-Parnac : autorisée sous réserve que la surface ne dépasse pas 1000 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2.<br>Autres communes : seule l'activité commerciale accessoire à une activité de production est autorisée sous réserve que la surface de vente totale ne dépasse pas 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2. |          | Autorisé, dans la limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2 pour l'activité de loisirs. |
|                                     | Restauration                    | Autorisé   | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2. | Interdit  | Autorisé |  |

## Règles applicables à la zone AU

|  |                         |  |          |   |          |
|--|-------------------------|--|----------|---|----------|
|  | <b>Commerce de gros</b> | Autorisé, sous réserve de ne pas dépasser 2500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2 sur les communes de Prayssac et Puy l'Evêque, 1000 m <sup>2</sup> sur le pôle commercial Luzech-Parnac, et 300 m <sup>2</sup> sur les autres communes | Interdit | Autorisé, sous réserve de ne pas dépasser 2500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2 sur les communes de Prayssac et Puy l'Evêque, 1000 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2 sur le pôle commercial Luzech-Parnac, et 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2 sur les autres communes. | Interdit |
|--|-------------------------|--|----------|---|----------|

| Destination  | Sous-destination  | Zone AUa | Zone AUb | Zone AUc  | Zone AUx | Zone AUI |
|--|---|----------|----------|---|----------|----------|
| Commerce et activités de service                   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                   | Autorisé |          | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou surface plancher ou les 2. | Autorisé |          |
|  | Hébergement hôtelier et touristique   | Autorisé |          |   | Interdit | Autorisé |
|  | Cinéma  | Autorisé |          |   | Interdit |          |
| Équipements d'intérêt collectif et service publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés | Autorisé |          |   |          |          |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés     | Autorisé |          |   |          |          |
|  | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                      | Autorisé |          |   |          |          |
|  | Salle d'art et de spectacle   | Autorisé |          |   |          |          |
|  | Équipement sportifs   | Autorisé |          |   |          |          |
|  | Autre équipement recevant du public   | Autorisé |          |   |          |          |

Règles applicables à la zone AU

| Destination   | Sous-destination                  | Zone AUa  | Zone AUb   | Zone AUc  | Zone AUx | Zone AUI |
|---|-----------------------------------|---|--|---|----------|----------|
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                         | Interdit  |  |   | Autorisé | Interdit |
|   | Entrepôt                          | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2. |  |   | Autorisé | Interdit |
|   | Bureau                            | Autorisé  |  | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2. | Autorisé | Interdit |
|   | Centre de congrès et d'exposition | Interdit  | Autorisé sous réserve de ne pas créer de nouvelle construction de plus de 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface plancher ou les 2. | Interdit  |          |          |

## **article AU2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Maintien de la diversité commerciale**

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

Pour les communes de Prayssac, Luzech, Puy l'Évêque, Duravel, le règlement graphique du présent PLUi identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée, pour une destination autre que celle de commerce et activité de service, est interdit.

## **2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

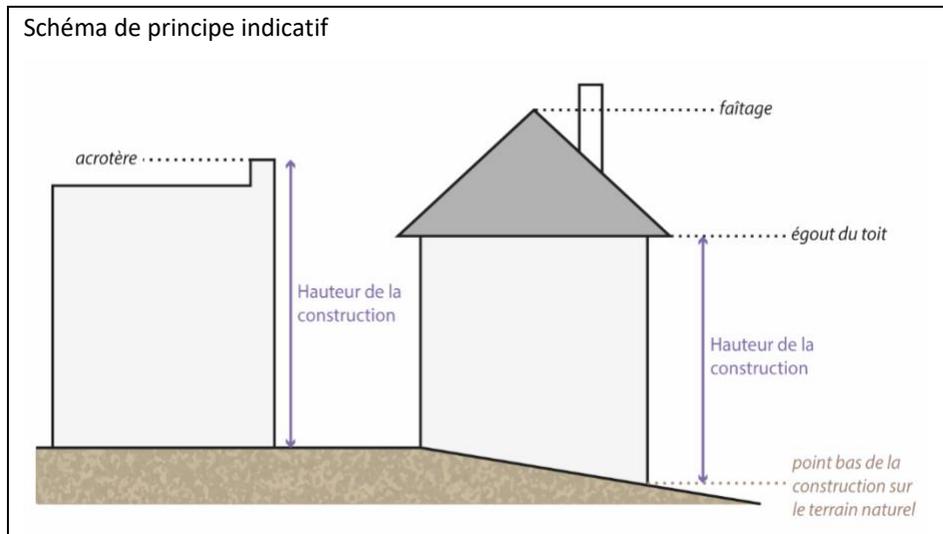
### **article AU3. Volumétrie et implantation des constructions et installations**

#### **1. Hauteur des constructions**

##### 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 avant travaux au droit de la construction. Dans le cas d'une forte pente, 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...)



##### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder, à l'égout du toit et/ou l'acrotère :

- En zone AUa et AUb : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- En Zone AUc : 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- En zone AUx : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- En zone AUI : 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.

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, 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.

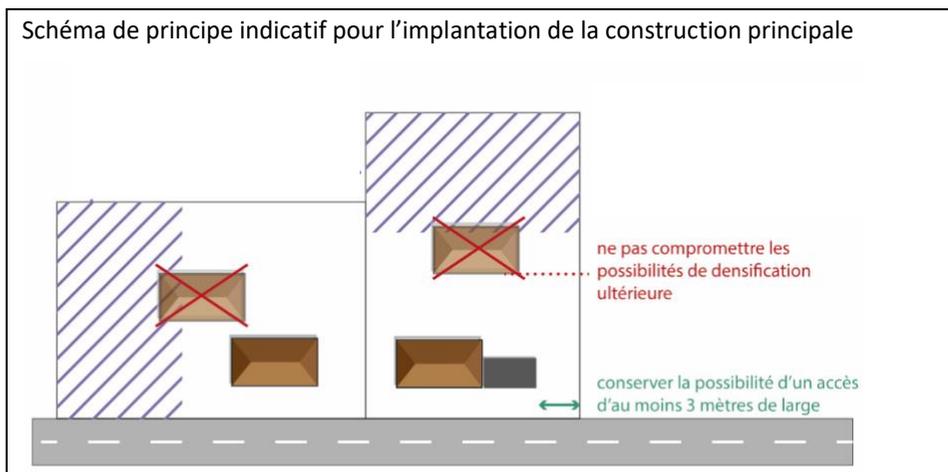
Les corps secondaires du bâtiment principal tels que pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition équilibrée de l'ensemble bâti.

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

### Règles qualitatives d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles mitoyennes.

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.



## **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives.

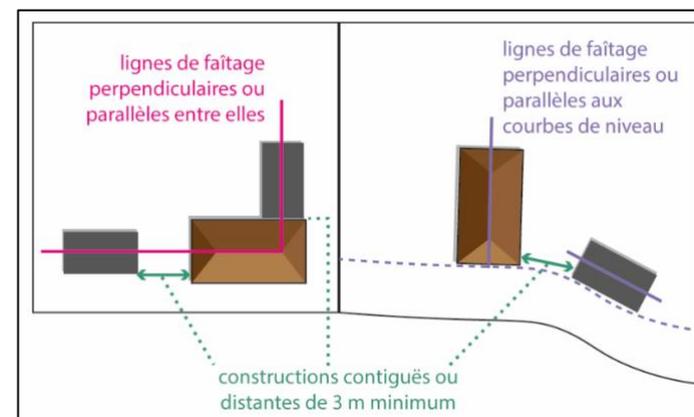
En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

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

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions qui par définition peuvent être accolées au corps principal.

Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 20m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée ou de contraintes particulières (fosse septique, canalisation, pente, arbres remarquables...).

Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.



## **5. Volumétrie des constructions**

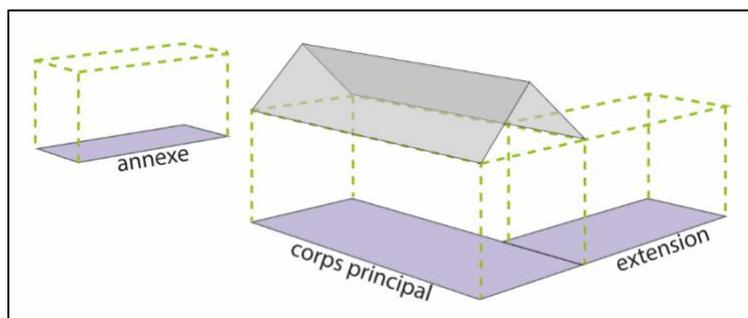
Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle simple auquel peuvent se combiner les extensions et les autres constructions.

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.

Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat des constructions traditionnelles du secteur.



### 6. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

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.
- Pour les implantations à l'intérieur de la parcelle en lien avec le bâti existant et/ou sur une limite mitoyenne en présence d'un bâti sur l'espace public. Dans ce cas la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques peut être au maximum de 15m.
- 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 AU4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 1. Règles alternatives

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 l'article R 111-23 du code de l'urbanisme ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes du secteur.

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**

Les réhabilitations, rénovations et extensions des constructions existantes 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 du secteur concerné. Si l'architecture du bâti d'origine ne peut être identifié, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le traitement des façades doit être conforme à l'architecture du bâti d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

Le respect de l'ordonnement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejointoyées 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 d'application conforme de teintes et d'aspects des enduits de façades).

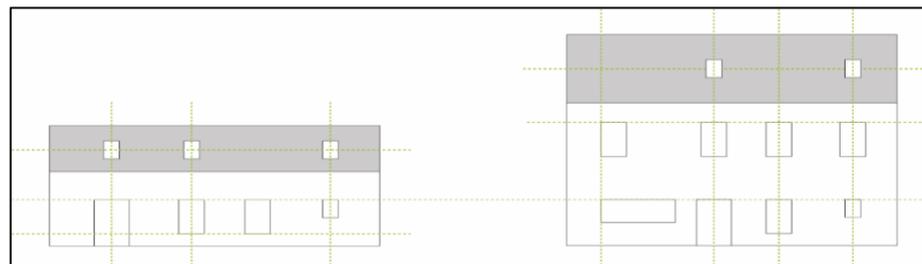
L'isolation par l'extérieur, lorsqu'elle est inévitable, doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures en les maintenant et/ou les mettant en valeur (génoises, allèges...).

Les ouvertures devront s'inspirer des types d'ouverture des constructions traditionnelles existantes. Des ouvertures plus contemporaines pourront être autorisées si elles s'intègrent au bâti existant et à l'environnement architectural et paysager.

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.

Les fenêtres de toit seront limitées au strict nécessaire et dans la limite de 3 par pans de toiture.

*Schéma indicatif de composition des façades*



## **3. Nouvelles constructions (constructions neuves et annexes)**

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...).

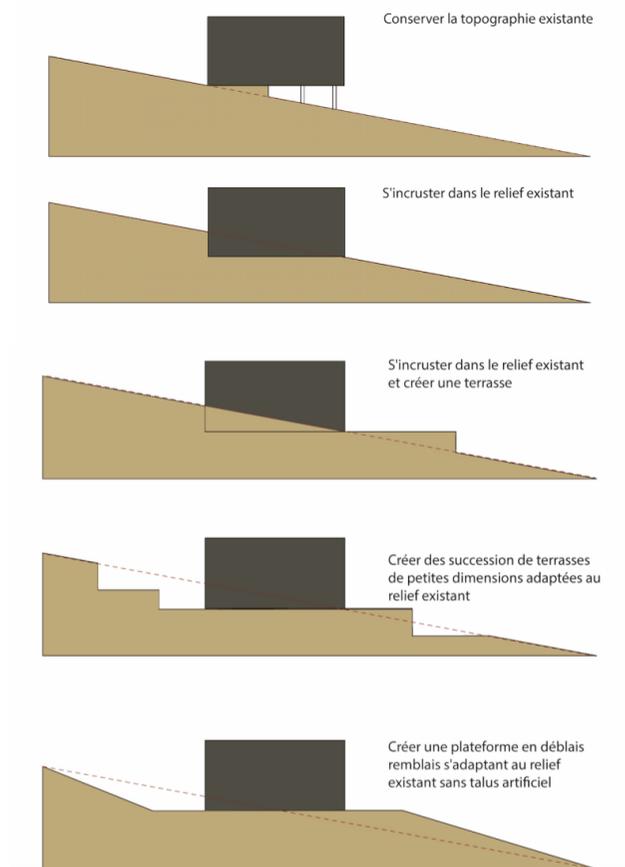
L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager du secteur, sans exclure une architecture innovante adaptée à la transition énergétique des constructions.

### **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 indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



### **b. Toitures**

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

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m<sup>2</sup>, les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec un minimum de pente de 35 %, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur.

Les toitures principales seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates selon la pente de la toiture) de teinte rouge vieilli et/ ou brun uni. En dehors des tuiles traditionnelles en ardoises ou lauzes, lorsque le secteur le nécessite, les tuiles de teinte noire ou gris anthracite sont interdites. Le nuancier joint en annexe d'application conforme donne les détails des aspects à utiliser.

A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles.

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

Les tons clairs, translucides et vifs sont interdits.

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 conforme joint en annexe du présent règlement, et respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades...).

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet.

Pour tous les projets, seront privilégiées les toitures d'annexes ou garages et de préférence en arrière du bâtiment non visibles. Pour les constructions neuves, les panneaux seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

Les panneaux pourront être également intégrés en couverture de pergola ou être posés sous forme de petit auvent uniquement dans le cas d'une construction contemporaine ou en milieu pavillonnaire.

Dans tous les secteurs, les panneaux seront mats (non brillants) et implantés en partie basse de la toiture. La structure d'encadrement sera de la même teinte que le panneau (pas d'aluminium). La pose sera intégrée au pan de couverture lorsque cela est possible et non en saillie. Dans tous les cas, le nombre de panneaux restera proportionné au besoin de production à titre privé.

Les nouvelles constructions agricoles devront être justifiées par rapport à la nécessité de l'exploitation agricole actuelle.

### 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 façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les bâtiments artisanaux, commerciaux, agricoles.

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 vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier de teintes et d'aspects des enduits de façades). Les aspects « bois composite » lisse ou brillant sont proscrits.

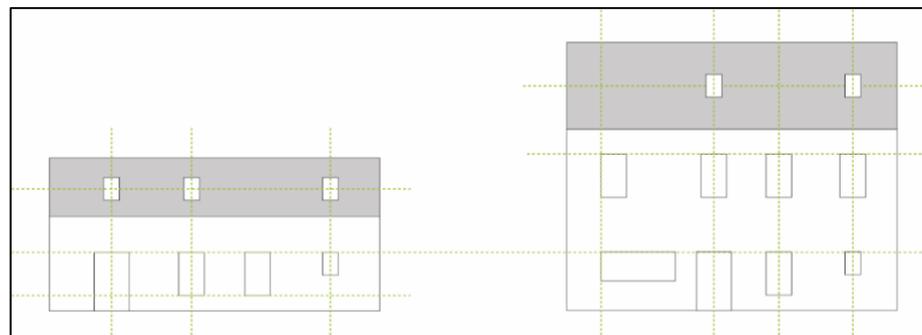
### d. Ouverture en façade

Les ouvertures sont traditionnellement plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3, en référence au bâti ancien. Des dispositions différentes pourront être autorisées sous réserve de respecter un équilibre des façades et un alignement horizontal et vertical des ouvertures.

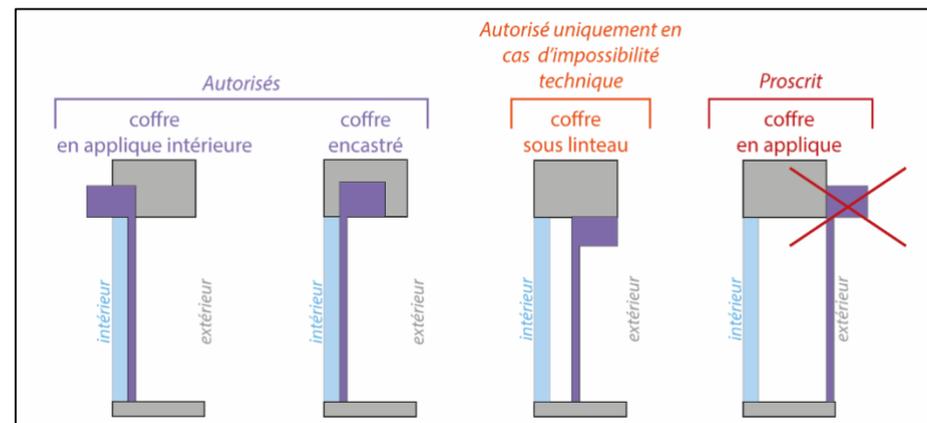
L'architecture traditionnelle ou contemporaine doit faire référence aux éléments identitaires traditionnels du secteur concerné.

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

Schéma indicatif de composition des façades



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

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Les châssis des fenêtres de toit seront encastrés dans la toiture.

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

#### 4. Éléments extérieurs

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 doivent être encastrés à la façade et/ou être habillé d'un coffre muni d'un barreaudage à claire-voie.

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.

#### 5. Clôtures bâties

Les clôtures sur emprise publique 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 entre la zone U et la zone A ou N, on privilégiera l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article U5).

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.

##### Règles de hauteur

Sont autorisées les compositions avec mur-bahut, d'1m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 1 m maximum sans dépasser la hauteur cumulée totale d'1,8m.

Dans le cas de clôtures entièrement maçonnées ou fermées, la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1m60.

En zone AUx, il est admis une hauteur maximale bâtie de 1,8 m le long des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et des voies publiques et rues.

Dans tous les cas, les hauteurs sont soumises au code civil.

##### 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 doit être conformes au nuancier figurant en annexe.

L'aspect plastique est proscrit.

Les grillages doivent être de couleurs gris clair ou sombre, verte, grise ou noire. Les teintes vives et blanches sont interdites.

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

## **article AU5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti des constructions et de leurs abords**

### **1. Traitement des espaces non-bâti**

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 en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public ou privé.

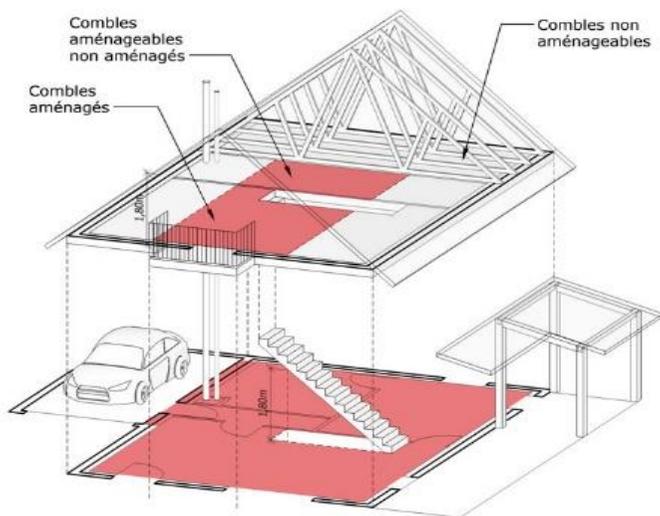
La surface non bâtie restera perméable et pourra être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

En zone AUa et Aux, la surface imperméabilisée ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

En zone AUb, AUc et AUI, la surface imperméabilisée ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Ce pourcentage de surface perméable et végétalisée pourra être adapté si les principes des orientations d'aménagement et de programmation le précisent pour les secteurs concernés.

### SURFACE DE PLANCHER



Périer Architecte

## 2. Haies végétales

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. Elles se composeront d'au moins trois des essences listées ci-après ou figurant sur la liste des essences présentée en annexe (liste du CAUE), à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'Etrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier

térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseillier, Figuier, Amélanquier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## 3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

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. Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres est demandé.

## article AU6. Stationnement

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles, lorsqu'elles sont demandées, doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques sur la partie privée.

En zone AUa : Seuls les projets comportant deux logements ou plus, devront présenter une ou plusieurs places de stationnement par logement, évitant le stationnement sur la voie publique lorsque cela est possible.

Des solutions de stationnement collectives pourront être également proposées.

- En zone AUb, AUc et AUI : 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.
- En zone AUX, un minimum de trois places de stationnement sera prévu hors PMR, pour l'accueil du public (même hors ERP) pour les activités commerciales ou artisanales. Le nombre de place prévu est adapté aux besoins du projet.

## **article AU7. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L151-23 du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre des articles L151-23 et R151-43-4° du Code de l'urbanisme, les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (clôtures végétales ou ajourées).

ARBRES ISOLES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES, BANDES BOISEES, RIPISYLVE, BOISEMENTS, LISIERES MURETS, PIERRIERS

Sont interdits : la destruction des arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, lisières, haies et murets de pierres sèches ainsi que la suppression totale ou ponctuelle au sein des boisements identifiés, sous réserve :

- d'être nécessaires à certains travaux d'aménagement et d'entretien : entretien de la ripisylve, création d'accès dans la limite de 5m pour permettre l'accès aux parcelles,
  - de ne pas porter atteinte de manière irrémédiable à ces éléments sauf si leur suppression résulte d'un état phytosanitaire dégradé des haies, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes,
  - de remplacer le bosquet, l'arbre, l'alignement ou la haie détruite par des plantations équivalentes en nombre et nature (essence similaire), dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit.
- de remplacer le muret, le pierrier détruit par des linéaires équivalents en nombre et nature (pierres sèches), dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit.

Toute destruction doit être précédée d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ZONES HUMIDES

Sont interdits : les remblaiements, assèchement, mise en eau, imperméabilisation mais aussi affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à :

des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,  
des projets non soumis à la loi sur l'eau  
des projets soumis à la loi sur l'eau et appliquant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

MARES

Les mares et réseaux de mares doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer (assèchement, comblement...) une mare ou un réseau de mare identifié dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

COURS D'EAU ET ABORDS

Sont interdits : toute intervention de destruction des cours d'eau et de leurs abords recalibrage, curage, coupe à blanc...), à l'exception de ceux liés à :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau visant une reconquête de leur état naturel,
- des projets non soumis à la loi sur l'eau
- des projets soumis à la loi sur l'eau et appliquant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

PELOUSES SECHES, LANDES, STATIONS DE PLANTES PROTEGEES

Sont interdits : toute destruction des parcelles abritant ces milieux, identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : Retournement, ensemencement, imperméabilisation, cheminement piéton non balisé.

## **3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article AU8. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **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 ne pourra être inférieure à 3 mètres

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.

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

## **Article AU9. Desserte par les réseaux**

### **2. Alimentation en eau potable**

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

### **3. Gestion des eaux usées**

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 réglementation 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.

### **4. Gestion des eaux pluviales**

#### **Terrain d'une superficie inférieure à 1 ha**

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.

#### **Terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha**

Les aménagements doivent être conformes à la réglementation, notamment en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### **5. Réseaux électriques et téléphoniques**

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.