

SOMMAIRE

Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U.....	2
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	2
Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
Article U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A	
CONDITIONS PARTICULIERES	3
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	4
Article U 3 - VOIRIE ET ACCES	4
Article U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
Article U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	5
Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX	
LIMITES SEPARATIVES.....	6
Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT	
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	7
Article U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	7
Article U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	7
Article U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET	
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	7
Article U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT	9
Article U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	9
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	10
Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	10
Chapitre 3 : ZONES A URBANISER AUh	11
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	11
Article AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
Article AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
PARTICULIÈRES 19	
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
Article AUh 3 – VOIRIE ET ACCÈS	13
Article AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	14
Article AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	14
Article AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX	
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
Article AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX	
LIMITES SEPARATIVES.....	15
Article AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR	
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	15
Article AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	15
Article AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	16
Article AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONSET	
AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	16
Article AUh 12 - STATIONNEMENT	17
Article AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	17
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	18
Article AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	18
Règlement	

Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comporte 4 secteurs différenciés :

- secteur Ua (bourg ancien, bâti dense et homogène à préserver) ;
- secteur Ub (habitat plus récent à dominante pavillonnaire) ;
- secteur Uh (habitat ancien dans les hameaux)
- secteur Us (activités sportives et de loisirs).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article U 2 du présent règlement et notamment :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
4. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
5. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
7. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
8. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
9. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme.
10. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
11. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

Article U2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**Rappels :**

1. ~~les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration;~~
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
3. les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
4. dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
5. dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
6. tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.
7. le permis de démolir est obligatoire dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit).
8. dans la zone géographique A (cf. plan en annexe de ce règlement) toutes demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Dans **les secteurs Ua, Ub, Uh**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les travaux de mise aux normes et extensions de bâtiments à usage artisanal à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
2. les constructions à usage artisanal à condition :
 - qu'elles soient intégrées à l'habitation,
 - qu'elles soient liées à l'activité urbaine,
 - qu'elles ne créent aucune gêne pour le voisinage.
3. la construction, **indépendante de la construction principale**, d'annexes, de dépendances et de garages limités à **20 40 m² de SHOB d'emprise au sol** ; dans la limite d'une construction par résidence principale.
4. les aménagements et extensions des Installations Classées existantes, sous réserve qu'ils entraînent une diminution des nuisances.
5. les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Sont notamment admis à ce titre les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-service, les chaufferies ou installations de climatisation, drogueries, laveries, etc....

Dans **le secteur Us** sont seules autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article U3-VOIRIE ET ACCES :**

1. Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.
5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères ;
6. Les voies en impasse doivent être évitées ; les voiries devront **de se** connecter au réseau viaire selon le principe de maillage et de continuité de circulation ; **dans le cas de voies en impasse desservant plus de 2 logements, elles devront être équipées d'un système de retournement pour les véhicules légers.**
7. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité ;
8. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect des prescriptions qui résultent de l'étude du zonage d'assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Le propriétaire doit assurer dans sa parcelle la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature des sols (dispositif de type tranchée drainante). Une surverse sur le domaine public sera admise.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.5 - Autres réseaux : Électricité – Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles seront peints de la même couleur que la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe n°6 du présent règlement.

Article U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions du zonage d'assainissement.

Ces prescriptions sont annexées au présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination

Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Secteur Ua

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

Des implantations différentes pourront être admises lorsque :

- les constructions avoisinantes sont implantées différemment.
- pour les décrochements de façades lorsque leur largeur n'excède pas leur profondeur.

Secteurs Ub et Uh

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de **5,3 mètres** minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer **au droit des habitations et 5 mètres minimum au droit des garages.**

Dans l'ensemble de la zone :

1. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres l'implantation est libre par rapport à l'alignement ;
2. Des implantations différentes pourront être admises lorsque :
 - les constructions avoisinantes sont implantées différemment. **La nouvelle construction pourra s'implanter dans l'alignement des dites constructions.**
 - pour les décrochements de façades lorsque leur largeur n'excède pas leur profondeur ;
3. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et préserver la sécurité des usagers de la voie.
4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie ;
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.
6. **Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées des lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum, sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public. Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °**

Article U7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- une implantation sur les limites parcellaires latérales biaisées pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égale à 60 °.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait joindre;
- La hauteur des annexes, dépendances et garages **indépendants de la construction principale** est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

~~Dans le secteur Ub1, la hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres.~~

Article U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1- Règles générales**

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : l'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.2 - Construction d'habitation et annexes-dépendances**- Toitures**

Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf si le corps du bâtiment principal présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront de l'ordre de 28 à 40 % maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées.

Règlement

Les tuiles plates sont proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique, ainsi que la tuile béton. Toutefois l'ardoise sera autorisée pour la réfection et l'agrandissement des constructions déjà couvertes avec ce matériau.

Les toitures courbes ou terrasses toitures végétalisées, toitures métalliques, toitures vitrées, toitures transparentes sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage naturel ou urbain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les abris de jardin, annexes dépendances et garages non attenants, inférieurs ou égal à 15 mètre².

- Murs façades

Les murs seront :

- **Soit** en pierres apparentes de taille ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc pur est interdit.

Ils seront de tonalité pierre soutenue de pays. L'usage de badigeon à la chaux de couleur neutre variée peut aussi être préconisé selon les constructions.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à la capacité d'intégration à l'environnement dans une perception lointaine ou rapprochée.

- **Soit en bardage bois.**

- Ouvertures

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux...)

11.3 - Restauration

Dans les secteurs Ua et Uh

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales contemporaines.

11.4 - Autres constructions

Ces constructions devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

11.5 - Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 6, seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, **d'un bardage ou d'un claustra**, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.
- **Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1,60.**

Les clôtures sur limites séparatives et au-delà des marges de recul définies à l'article 6, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, **bardage ou claustra**, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un claustra d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble des murs de clôture sera réalisé :

- ~~soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle de 2 mètres de hauteur maximale ;~~
- ~~soit enduits sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.~~

Article U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue. Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

Article U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

1. Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

3. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être la suivante :

- 10% de la surface du terrain de l'opération si le nombre de lots est inférieur ou égal à 5 lots
- 15 % de la surface du terrain de l'opération si le nombre de lots est supérieur à 5 lots.

Dans ces deux cas, la surface réservée doit être constituée d'un seul tenant.

4. Pour les clôtures, seules les différentes essences végétales **locales** observées aux abords de la construction pourront être plantées ;

5. Des rideaux de végétation qui restitueront la végétation bocagère environnante, doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Article

U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

Chapitre 3 : ZONES A URBANISER : AUh

Les zones AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation

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

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

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

On distingue :

- Le secteur 2AUh est défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du P.L.U.
- Le secteur 1AUh, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les Orientations d'Aménagement.

L'aménagement des secteurs 1AUh doit s'inscrire dans les schémas d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :****Secteurs 1AUh**

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
3. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
4. les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U2 ;
5. les lotissements à usage d'activités ;
6. les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
7. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;

8. le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
9. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
10. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme ;

Secteurs 2AUh

Toute occupation ou utilisation du sol non admise à l'article AUh2.

Article AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Secteur 1AUh

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisation répondant aux conditions suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.) dont la superficie est au moins égale à 1 ha ou concerne la totalité de la zone restante à urbaniser ;
2. la construction **indépendante de la construction principale** d'annexes, de dépendances ou de garages dans la limite de ~~20~~ **40 m² de SHOB d'emprise au sol** par résidence principale ;
3. les constructions à usage de commerce et d'artisanat, d'équipement collectif, de bureaux et de services dès lors qu'elles sont nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec la fonction d'habitation ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
5. seuls les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment les bassins tampon, et si la topographie l'exige ;
6. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteurs 2AUh

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone : les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUh 3 – VOIRIE ET ACCÈS :

3.1 Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

3.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être évitées ; les voiries devront se connecter au réseau viaire selon le principe de maillage et de continuité de circulation ; **dans le cas de voies en impasse desservant plus de 2 logements, elles devront être équipées d'un système de retournement pour véhicule léger.**

Les accès devront respecter les principes portés au schéma d'aménagement des différents secteurs.
Les zones 1AUh doivent être irriguées par des voiries et des cheminements piétons à la charge des aménageurs.

L'organisation de la desserte des nouvelles zones d'urbanisation est illustrée par des schémas de principe dans le document Orientations d'Aménagement du PLU.

Secteurs 1AUh

▪ Le Vigneau

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Une voie nouvelle qui relie la rue de la Mine au Chemin des Loups ; cette voie intègre une liaison douce
- Une jonction piétonne vers le centre bourg et le futur jardin public.

▪ Le Puit sec/Brelandière

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Une voie principale qui relie l'actuelle impasse Camille Goulard à la rue de Salboeuf ;
- Une voie secondaire permet une jonction avec la rue de la Pierrière ;
- Une liaison douce établie en limite ouest de la zone relie la rue de la Perrière au Chemin des Loups ;
- Des jonctions transversales relient le quartier au centre bourg.

▪ La Giboulière

Les principes d'aménagement consistent à prévoir :

- Une voie nouvelle qui dessert la zone à partir du chemin de la Mariée, cette voie intègre une liaison douce ;
- Une jonction entre cette zone et la route de Saint Rémy.

Secteurs 2AUh

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Article AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 - Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUh.

4.3 - Eaux pluviales

Le propriétaire doit assurer dans sa parcelle la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature des sols (dispositif de type puisard, tranchée drainante). Une surverse sur le domaine public sera admise.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4- Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.5 - Eclairage

Dans chaque programme, l'éclairage public sera à la charge de l'aménageur.

4.5 - Autres réseaux

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Les lotisseurs pourront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

Les différents coffrets techniques (électivité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

Réseaux de Télécommunications

Il convient de respecter les dispositions de l'article 3 de l'annexe n°6 du présent règlement.

Article AUh5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :

Sans objet

**Article AUh 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées à :

- Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement ;
- le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou au recul indiqué sur les plans ;
- En bordure des placettes (cf. schémas d'Orientations d'Aménagement) les constructions seront implantées à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent également être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

**Article AUh 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- une implantation sur les limites parcellaires latérales biaisées pourra être admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égale à 60 °.

Lorsque la limite séparative jouxte un espace boisé classé, un élément de paysage identifié au titre du L.123-1-7, ainsi qu'en bordure des zones prévues à planter, la marge de recul est portée à 5 mètres minimum.

**Article AUh 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les baies, éclairant les pièces principales d'habitations, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AUh 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article AUh 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait joindre ;
- La hauteur des annexes, dépendances et garages **indépendants de la construction principale** est limitée à 4 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :**11.1- Règles générales**

L'architecture inspirée de l'architecture vernaculaire locale devra respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toitures, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelle, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines : l'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.2- Construction d'habitations et d'annexes**- Matériaux**

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à la capacité d'intégration à l'environnement dans une perception lointaine ou rapprochée.

- Toitures

Les pentes de toitures seront de l'ordre de 28 à 40 % maximum. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses, les teintes mélangées sont conseillées.

Les toitures à 4 pentes sont interdites sauf si le corps du bâtiment principal présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les toitures courbes ou terrasses toitures végétalisées, toitures métalliques, toitures vitrées, toitures transparentes sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage naturel ou urbain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les abris de jardin, annexes dépendances et garages non attenants, inférieurs ou égal à 15 mètre².

- Murs façades

Les murs seront soit :

- en pierres apparentes ou recouverts d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou brossés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (sable, ocre clair, beige, etc.), le blanc pur est interdit.

- En bardage bois

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales contemporaines.

1.1 - Clôtures

Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés dans la mesure du possible sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 6, seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'un bardage ou d'un claustra, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m,
- soit de type végétal, doublées d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1,60

Les clôtures sur limites séparatives et au-delà des marges de recul définies à l'article 6, seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert si nécessaire et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres,
- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, bardage ou claustra, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un claustra d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble des murs de clôture sera réalisé :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle de 2 mètres de hauteur maximale ;
- soit enduits sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Article AUh 12 – STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules, des deux-roues et des personnes à mobilité réduite, doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements sauf pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Article AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la

protection ou la création du boisement.

2. Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan de zonage seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes ;
3. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts sera au moins égale à :
 - 10% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations jusqu'à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;
 - 15% de la surface totale du terrain de l'opération pour les opérations supérieures à 5 lots et respecter le schéma des orientations d'aménagement ;
4. Le traitement paysagé des lisières prévu aux schémas d'aménagement des différents secteurs sera respecté ;
5. Les voiries créées dans les zones ainsi que les placettes seront accompagnées de plantations d'arbres d'alignement ou de massifs boisés ;
6. Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées, le muret de pierres sèches sera associé au plan de composition paysagère ;
7. Les voies structurantes seront aménagées sur le principe proposé dans les orientations d'aménagement ;
8. Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal en suivant le principe proposé dans les orientations d'aménagement ; haies vives ou de haies de type bocagères ;
9. Sur les limites séparatives, le choix des essences devra se limiter aux essences se développant dans la région, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 30 % (Cf. fiche en annexe).

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, les plantations et les espaces verts, les zones de parking, l'aménagement et l'équipement des espaces de jeux seront à la charge des aménageurs.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

