

## Zone 1AUe

### Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, réservée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif à usage d'enseignement, sanitaire, social, culturels, sportifs, loisirs et/ou tourisme

### I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1AUe I-1

#### DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :
  - Exploitations agricoles et forestières.
- B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt,
  - Les logements autres que ceux autorisés sous conditions,
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires autres que ceux autorisés sous conditions,
- C – Les usages et types d'activités interdits :
  - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.

#### ARTICLE 1AUe I-2

#### DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :
  - 1 - Les constructions à usage d'hébergement, d'activité et de service autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement et que l'opération concerrée prenne en charge la réalisation des équipements inexistantes propres à l'opération.
  - 2 - Les logements et leurs annexes destinés à la surveillance ou à la gestion des constructions et installations déjà autorisées dans la zone
  - 3 - Les locaux techniques et installations liés au fonctionnement des constructions autorisées ci-dessus.

### B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- 1 - L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L.51-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE 1AUe II-3

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- A – Conditions d'alignement sur la voie
 

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voies.*

  - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.
  - Règles alternatives : Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles :
    - Lorsque cela est nécessaire en raison de la topographie ou la configuration des parcelles
    - Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)
- B – Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives
  - Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
  - Règles alternatives : Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles :
    - L'implantation en limite séparative lorsqu'elle est justifiée par la configuration des parcelles ou la nature du projet (besoins d'extension, adaptation PMR,...)
    - Pour des ouvrages techniques d'intérêt public.

**C - Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m, à l'égout du toit.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

**D - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles est fixée à 40 % de la surface de la parcelle support du projet.

**ARTICLE 1AU6-II-2****QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

**A - Implantation et volumétrie**

La volumétrie du bâti doit s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais, pour limiter l'impact paysager.

**B - Caractéristiques des toitures**

- Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile de terre cuite ou similaire de teinte rouge-terracotta ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés. L'ardoise ou similaire peut également être autorisée sous réserve de rester en concordance avec les toitures et couvertures existantes à proximité.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage, est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de toitures terrasses peut être autorisée si elle participe à l'architecture générale de la construction et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public ou de construction à usage d'activité, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

**C - Caractéristiques des façades**

Les façades peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou enduite, ou recouvertes de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardage bois ou similaires, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre environnant.

Les couleurs des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

**D - Menuiseries et fermetures extérieures – Verandas**

- Les teintes des menuiseries et fermetures extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monument historique) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

**E - Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0,80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade bois à lames verticales, ou d'un simple grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues de préférence, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'identique.

**F – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif**

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardage bois.

**ARTICLE 1AU6-III-3****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière privative 40% au moins de la surface doit être traitée en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues (lointaines, les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles).

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

**ARTICLE 1AU6-II-4****STATIONNEMENT****A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.  
Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers doit avoir un revêtement ou un matériau perméable.

#### B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

### III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE 1AUB III-1

##### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constituée, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic....

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

#### B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

#### ARTICLE 1AUB III-2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être recordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANC CCV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### 4 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone
- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.