

ZONE AUe

EQUIPEMENTS PUBLICS / ACTIVITES ARTISANALES

Cette zone correspond à un secteur d'équipements publics du bourg (le stade) sur lequel le règlement y autorise l'extension des équipements sportifs mais aussi l'accueil de locaux artisanaux.

La zone comprend également des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage :

- des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz, ainsi que des règles de recul spécifiques pour les établissements recevant du public.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur d'une bande de 20 mètres axée sur la canalisation de gaz.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que des immeubles de grande hauteur à l'intérieur d'une bande de 20 mètres axée sur la canalisation de gaz.

ARTICLE AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus :

- La construction de bâtiments à usage d'activité artisanale, sous réserve du respect du schéma exposé dans le document « orientations d'aménagement » ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE3 - ACCES ET VOIRIE

AUe 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

AUe 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUe - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

AUe4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

AUe 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications

Dans toutes opérations :

- les réseaux devront être entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront, la hauteur des constructions pourra être supérieure.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

Façades

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les teintes des matériaux mis en œuvre de façon dominante ne devront être ni vives ni claires mais plutôt sombres pour atténuer leur impact dans le paysage.

Toitures

Les toitures devront être de couleur schiste.

Clôtures

Les clôtures seront de teinte foncée. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

AUE 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

AUE 12 - 2 : Normes de stationnement

Le nombre de places exigées doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies devront être composées d'essences locales variées.

Pour les constructions et installations, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement, leurs aires de dégagement et les espaces de stockage, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.