

## SECTEUR 1AUe

### CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur 1AUe est réservé à l'implantation de commerces et de services, directement lié avec le bourg, et inséré dans la zone urbaine.

Il sera raccordé au réseau collectif d'assainissement.

L'objectif retenu est de lier, en terme de voie et de circulations, ainsi que par la forme urbaine et les qualités architecturales, ce secteur avec le centre urbain, et de l'intégrer dans le bourg.

### **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

#### Sont interdits,

- 1.1. Les constructions à usage
  - industriel,
  - agricole et d'élevage,
  - d'habitation
- 1.2. Les constructions à usage d'artisanat, de service, de bureau, de commerces, autres que celles visées à l'article 2
- 1.3. Les opérations d'aménagement autres que celles édictées dans l'article 2
- 1.4. Les installations et travaux divers autres que ceux visées à l'article 2
- 1.5. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.7. Le stationnement des caravanes isolées de la construction principale.
- 1.8. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9. Le dépôt de matériaux
- 1.10. le dépôt de véhicules

## **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1. Rappels :**

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, de service et de bureau, de commerces, nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et pour les constructions ou extensions de plus de 50m<sup>2</sup>, si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.
- 2.2. Les opérations d'aménagement à condition qu'elles occupent une superficie minimale de 6000 m<sup>2</sup> ou le solde de la zone et qu'elles soient compatibles les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.
- 2.3. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.

## **ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE.**

### **1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès sera de 4m.

## **2. Voirie:**

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

### **2.1. Voies en impasse :**

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles devront avoir :

\* 6 mètres minimum de plate-forme pour les voies en impasse desservant plus de 2 logements.

\* 8 mètres minimum de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

### **2.2. Autres voies :**

Elles devront avoir :

\* 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.

\* 9 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 10,5 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

**3. Dans les opérations d'ensemble, les voiries nouvelles seront réalisées avec l'ensemble des réseaux, y compris l'éclairage public.**

**4. L'aménagement du secteur devra être compatible avec les Schémas d'Aménagement figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.**

### **5. Collecte des déchets :**

Dans toutes les opérations d'ensemble, il pourra être imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

## ARTICLE 1AU E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

### 1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, les fossés mère devront être maintenus.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

### 4. Autre réseaux

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## ARTICLE 1AU E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

## ARTICLE 1AU E 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour des raisons d'ordonnancement et de qualité du tissu urbain, les constructions devront respecter les conditions d'implantation suivantes :

1. **Par rapport à la RD 29, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3m.**
2. **Par rapport aux autres voies existantes ou projetées, les constructions devront s'implanter :**
  - Soit à l'alignement de l'emprise publique
  - Soit avec un retrait de 3m minimum de l'emprise publique

3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être accordées, à titre dérogatoire, dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant, ainsi que des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent

#### **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5m des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être accordées, à titre dérogatoire, dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant, ainsi que des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent

#### **ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%

#### **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR.**

**1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

**2. Hauteur :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

**1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du bâti ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**2. Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons crème ou gris clair.

Pour les bâtiments d'activité, l'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

### **3. Toitures**

La pente des toitures ne pourra pas excéder 35%.

Les toitures seront couvertes à l'identique des toitures existantes dans le bourg.

### **4. Clôtures et entrées de lots**

Pour assurer la continuité avec les espaces urbains proches, une homogénéité du traitement des clôtures sera recherchée.

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.

- Les clôtures en limite séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

### **5. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

## **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

**1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.**

**2. Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de constructions existantes, les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., il est exigé :**

#### **2.1. Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### **2.2. Equipements artisanaux et commerciaux :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**3. Pour toute construction à usage de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.**

**4. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.**

**4.1.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

**1. Espaces boisés classés :**

Sans objet

**2. Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**3. Espaces libres - Plantations :**

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et équipements techniques. Ils seront composés de haies faites d'essences locales mélangées, en analogie aux haies champêtres du territoire agricole. Les écrans figurant sur les schémas d'aménagement devront être denses.

### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Non réglementé