

Zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont, soit celles des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UE), soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UE ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants, ainsi que leur extension.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnements ouvertes au public.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

L'urbanisation des zones 1AUE n°1 au Sud-Est du bourg et 1AUE n°2 au Sud du cimetière se fera au fur et à mesure de l'état d'avancement des voies et réseaux.

L'urbanisation des zones 1AUE n°1 au Sud-Est du bourg et 1AUE n°2 au Sud du cimetière devra répondre aux conditions inscrites dans le document des orientations d'aménagement.

SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Pour la zone 1AUE n°1 au Sud-Est du bourg :

Les accès des lots pourront se faire soit sur les voies nouvelles à créer dans le cadre des opérations d'aménagement de la zone soit sur la RD existante.

L'accès à la zone se fera à partir de RD située au Nord de la zone (nombre d'accès maximum fixé à 2 dont un via l'emplacement n°33).

Pour la zone 1AUE n°2 au Sud du cimetière :

Les accès des lots devront se faire sur la voie nouvelle à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone.

L'accès à la zone se fera à partir de VC n°7 située au Nord de la zone (nombre d'accès maximum fixé à deux : 1 dans la zone et un en bordure Est de cette dernière).

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Pour la zone 1AUE n°1 au Sud-Est du bourg :

Les voiries primaires devront se relier entre elles et permettre de désenclaver la zone 2AU située en contiguïté Sud.

Des liaisons piétonnes devront être créées. Elles devront permettre d'irriguer la zone et de rejoindre le cœur du bourg, les espaces vert créés dans le cadre de l'aménagement de la zone ainsi que la zone 2AU située en contiguïté Sud et le zone 1AUL (via le boviduc et l'emplacement réservé n°34).

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Dans le cas où la propriété est séparée de la voie par un espace vert d'une largeur minimale de 3 m, on appliquera les règles de l'article 7

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions pourront s'implanter en retrait minimum de 3 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans le cas de l'existence d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui desdits immeubles, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Réseaux divers En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L = H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Implantations différentes :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus, seront autorisées ou imposées dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement des dits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Dans le cas de façade en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 9 m.

Si les façades en vis à vis ont une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne devra pas être inférieure à 6 m.

Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 4 m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 - Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Pour la zone 1AUE n°1 au Sud-Est du bourg :

La hauteur des constructions situées dans ou à proximité du cône de vision du monument historique (défini dans le document des orientations d'aménagement) ne devra pas porter atteinte à la préservation de la perspective monumentale de l'église et du centre ancien.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 1 m.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle, cependant, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les haies repérées aux plans doivent être conservées. Elle peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme - sur talus ou non - et essences végétales).

Pour la zone 1AUE n°1 au Sud-Est du bourg :

La marge de recul en bordure de la déviation de la RD 178 devra être traitée en espaces verts paysagers et (ou) éventuellement boisé. Peuvent trouver place dans cette marge de recul les bassins tampons, les sentiers piétons et les traitements liés aux protections acoustiques.

Pour la zone 1AUE n°2 au Sud du cimetière :

La haie côté Est devra être conservée (sauf au niveau du passage de la voie en cas de création de desserte en bordure Est de la zone).

**SECTION III - POSSIBILITES D'CCUPATION
DU SOL**

**ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol