
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 Zone 1 AUE

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 (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

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 identique à celui de la zone UE et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs, 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

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

1 Dans les marges de recul :

Sans objet.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442.2. C du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

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

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

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

1 Dans les marges de recul :

Sans objet.

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

3 Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif 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 et l'extension des habitations existantes.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité sous réserve de rester compatible avec la vocation future de la zone.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article 1AUE 9 dès lors que celle-ci est implantée à une distance de m de l'habitation.

Les extensions des constructions existantes dans la limite fixée à l'article 1 AUE 9

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.

4 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'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

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'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

La zone 1 AUE Le Grand Courtil pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies ou des réseaux. Les terrains seront urbanisés en une opération.

La zone 1 AUE Les Prés du Bourg pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies ou des réseaux. Les terrains seront urbanisés en plusieurs opérations.

La zone 1 AUE de Le Clos de la Boutière pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies ou des réseaux. Les terrains seront urbanisés en une opération.

La zone 1 AUE de Ruhat pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'avancement des voies et des réseaux.

1.3 ARTICLE 1 AUE 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

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.

L'accès à la zone 1 AUE Les Prés du Bourg pourra s'effectuer par la rue de la Cosvinière et par la rue des Etangs

L'accès à la zone 1 AUE Le Clos de la Boutière pourra s'effectuer par la route des Fosses et la route départementale 18

L'accès à la zone 1 AUE Le Grand Courtil pourra s'effectuer par la nouvelle voie de desserte (emplacement réservé n°1) et par le chemin rural n°109 de la Haute Tollerai.

L'accès à la zone 1 AUE de Ruhat pourra s'effectuer par la Rue de Bellevue et la Rue des Fougères

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 présente une longueur inférieure à 20 m, cet aménagement n'est pas exigé.

1.4 ARTICLE 1 AUE 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 terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit

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 :

(Electricité, 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.

1.5 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.

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)

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

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers

Les annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

Les extensions des constructions s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

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

5 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 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.

7 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.

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

1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, 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 ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite séparative.

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain.

3 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

1.9 ARTICLE 1AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 20 m²

1.10 ARTICLE 1AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des maisons d'habitation particulière ne pourra excéder R+1+combles

La hauteur maximale des collectifs ne pourra excéder R+2+combles

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

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

1.11 ARTICLE 1AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET 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.

1.14 ARTICLE 1AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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