

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUb**CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat dense et de type central est destinée à l'extension du centre bourg.

Elle a vocation à remplir une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle est concernée en partie par des prescriptions relatives à la protection autour du monument inscrit.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations et travaux divers et installations classées (sauf ceux prévus à l'article AUb 2)
- Les activités industrielles
- Les terrains de camping, de caravanage, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence
- Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux
- Toute construction sur le site repéré au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, (sauf celle prévue au dernier alinéa de l'article AUb2)

Article AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts, les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...).
- Les installations classées, les installations et travaux divers* à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).
- Les garages collectifs de voitures sont autorisés à condition d'être liés à l'habitation et dans la limite de 2 garages par logement.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article AUb1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone et en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, les installations et travaux divers sur le site repéré au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article AUb 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Tout accès supplémentaire sur la RD 43 est interdit.

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés à 2,5 mètres minimum de l'alignement* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des portes d'agglomération.

Article AUb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (Article DG 7).

- Réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le précâblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à FRANCE TÉLÉCOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

- Electricité et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

- Protection incendie

Toute opération doit prévoir la défense incendie par l'installations de poteaux d'incendie ou de réservoirs répondant aux exigences du Service de la Protection Civile.

Article AUb 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 43.

L'implantation des constructions par rapport aux voies communales est libre.

Article AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
 - si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
 - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
 - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adosent à des constructions en limite
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AUb 10 - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 mètres.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
 - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
 - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Article AUB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

Article AUB 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- Deux places de stationnement minimum par logement
- Une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

Les garages collectifs de voitures sont autorisés à condition d'être liés à l'habitation et dans la limite de 2 garages par logement.

Article AUB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.