

# CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

## Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que des activités artisanales, des commerces, des services et équipements collectifs en sont le complément normal.

Elle reçoit en plus de l'habitat, qui en sont le complément normal.

Elle est composée de :

- un secteur **AUa**, destiné à constituer le prolongement urbain immédiat et limité de la zone UA,
- un secteur **AUCs**, situé dans le secteur du Cougnou et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.
- 
- un secteur **AUc**, situé dans le secteur du Cougnou destiné à la réalisation d'un équipement de santé public ou privé et à urbanisation immédiate avec des dispositions réglementaires spécifiques.
- un secteur **AUs**, situé à la périphérie et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.
- des secteurs **AUbs**, situés à la périphérie et destinés à l'habitat en milieu boisé dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Les éléments de paysage à caractère architectural doivent être conservés, ceux boisés doivent être maintenus en bordure sur une bande suffisante permettant leur pérennité.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2.	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances
1.3.	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, ou de dépôts.
1.4.	Le stationnement des caravanes
1.5.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6.	Les habitations légères de loisirs.
1.7.	Les carrières.
1.8.	Les dépôts de véhicules
1.9.	Les parcs d'attraction
1.10.	Les garages collectifs de caravanes
1.11.	La création de nouvelles activités agricoles
1.12.	Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AU2.
1.13.	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone
1.14.	Les installations à usage de décharge.
1.15	Les constructions et installations en secteurs AUcs et AUbs, sauf les dispositions de l'alinéa 2.4

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	<p><b>Tout projet d'aménagement sous réserve qu'il :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics.....</li><li>▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain</li><li>▪ respecte les orientations d'aménagement</li></ul> <p><b>En outre, toute occupation du sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.</li><li>▪ ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels</li><li>▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.</li></ul> <p>En secteur AUc la construction peut être réalisée hors procédure opérationnelle, sous réserve de respecter les principes d'insertion évoqués au paragraphe précédent.</p>
2.2.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
2.3.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.4.	<p>Dans tous les secteurs de la zone AU :</p> <p>le changement de destination, l'aménagement, l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.</p> <p>Les constructions annexes aux constructions existantes sous réserve d'être édifiées à moins de 10 m des constructions existantes, de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de ne comporter qu'un seul niveau.</p>
2.5	Les caravanes sous réserve d'être entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

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 le fonds voisin.

#### Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. - Assainissement**

- *Eaux usées* : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- *Eaux pluviales* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics ou dans le milieu naturel.

### **4.3. - Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

## **ARTICLE AU 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS**

La superficie minimale exigée pour édifier une construction à usage d'habitat ou d'activité admise dans la zone est de 1200 m<sup>2</sup>.

En **secteur AUbs**, la superficie minimale exigée pour édifier une construction à usage d'habitat ou d'activité admise dans la zone est de 1500m<sup>2</sup>.

Pour chaque construction édifiée en secteur AUcs, l'îlot de propriété doit avoir au moins 2500 m<sup>2</sup>, dont 1500 m<sup>2</sup> au moins dans le secteur AUcs.

Cette superficie doit être entièrement comprise dans la zone, si le terrain est limitrophe de zones naturelles non réservées à l'urbanisation. Lorsque le terrain est concerné par une ou plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, les superficies comprises dans chaque zone s'ajoutent.

Cette superficie minimale n'est pas exigée :

- pour les constructions annexes, garages, appentis, abris de jardins ....., ainsi que pour les changements de destination, l'aménagement et les extensions des constructions existantes, quelle que soit leur destination.
- pour les équipements publics.

En secteur AUa, il n'est pas fixé de surface minimum pour édifier une construction.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions de l'article AU6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

**6.1.** – Les constructions doivent être implantées à au moins six mètres de l'alignement existant ou futur.

Sauf en secteur AUa, dans le cas où l'emprise de la voie est inférieure à 10 m, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe de la voie.

### **6.2 – En secteur AUa,**

La façade de la construction principale doit être implantée en respectant les reculs suivants :

- au moins 2 m de l'alignement de la voie sur laquelle donne la façade principale,
- au plus 10 m de l'alignement de la voie sur laquelle donne la façade principale,

Au surplus, en cas de terrain à l'angle de deux voies, la construction doit être implantée à l'alignement ou à au moins 2 m de l'alignement de l'autre voie.

Les constructions annexes doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

**6.2.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

**6.3.**- Une implantation différente peut être autorisée en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.**- Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives d'au moins 4 mètres. Ce retrait est porté à 3 mètres en secteur AUa

Par exception à la règle qui précède, en secteur AUcs, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de toutes les limites séparatives.

**7.2** - Une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

**7.3** - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toute nouvelle construction doit être distante d'au moins 3 mètres des autres bâtiments de la même propriété.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune règle n'est imposée.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### **10.1 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres  
Les constructions annexes ne doivent avoir qu'un seul niveau.

En secteur AUcs, les constructions d'habitations doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée et un comble.

**10.2** - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

**10.3** - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales**

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

L'autorisation de construire sera refusée, ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En secteur AUc, il n'est pas fixé de règles pour la construction de l'équipement de santé privé ou public. Le projet devra faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, et être élaboré dans un souci d'intégration dans la pente et dans l'espace environnant .

**Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :**

### **11.2. - Toitures :**

#### **11.2.1.-Matériaux et pente des toitures**

Les toitures en tôle ou plaques ondulées sont interdites

##### 11.2.1.1 – Constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de couleur brun rouge, excepté la tuile double romaine.

Les toitures sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45° .

Les constructions d'au moins deux niveaux peuvent comporter quatre pans sous les réserves suivantes :

- chaque pan de la toiture doit présenter approximativement la même pente,
- la longueur du faîtage doit être égal à au moins la moitié de la longueur de la construction.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.

#### 11.2.1.2 – Constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appenti accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adapté à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°.

- Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, et implantées à plus de 12 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, en ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées selon les règles définies pour les annexes accolées à la construction principale.

- Les constructions annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, ( abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont soumises aux dispositions qui précèdent.

#### **11.2.2.- Ouvertures en toiture**

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être à 2 versants, leur largeur extérieure ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit ne doivent pas dépasser 80 X 100 cm.

#### **11.2.3 – Panneaux solaires**

Ils sont admis sous réserve de ne pas nuire à l'architecture et au paysage urbain de la zone.

**11.2.4** - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.1.

#### **11.3 – Façades :**

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents ,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, dominée par les teintes de briques allant du brun à l'orangé.

Les enduits à grains fins, sont dans les gammes des grège, ocre clair et rose, sable de Loire.

- Constructions existantes

Les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.

Les façades des constructions anciennes à colombage ou parements de brique ou de pierres doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.

- Constructions nouvelles

La brique doit être présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique, (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...)

#### **11.4- Vérandas, extensions vitrées et serres**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

**11.5- Les piscines couvertes** indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en murs et toiture.

Dans ce cas elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

#### **11.6- Clôtures**

L'extension, l'aménagement des clôtures existantes non-conformes, peuvent être réalisées à partir des formes et matériaux d'origine.

##### **11.6.1- Clôtures sur rue :**

Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, de lattes en bois, (ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton), doublé d'une haie
- soit par un mur plein en maçonnerie, (on utilisera les matériaux et les tonalités de la façade de la construction principale) avec un faîtage en briques
- soit par un grillage doublé d'une haie.
- soit par des lattes verticales en bois

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

##### **1.6.2- Clôtures sur limites séparatives**

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, à l'exclusion des ajourés de béton,
- soit par un grillage fixé sur potelets métalliques,
- soit par un mur plein maçonné et enduit de la même façon que la construction principale

Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 m.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de la construction.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

20% de la surface du terrain doit être réservée à la plantation d'essences adaptées à la nature du sol. Les arbres tiges existants seront conservés dans la mesure où leur hauteur est compatible avec l'habitat et si ils sont en bon état sanitaire. Cette disposition ne s'applique pas en secteur AUa.

Dans tous les cas, les plantations d'arbres tiges devront être écartées d'au moins 15 m par rapport aux constructions.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :  
0,4 sauf en secteurs AUa, Aubs et Aucs.