

## **ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AU correspond à l'ensemble des secteurs à urbaniser en priorité, destinée à l'accueil de constructions à vocation d'habitat et aménagée de préférence sous forme d'opération d'ensemble.

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une trame de tirets. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Sont interdits dans les secteurs AU

##### **1.1. Les constructions à usage**

- industriel,
- artisanal et commercial,
- agricole et d'élevage,
- ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone
  - 1.2.** Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux 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 dans l'article 2
  - 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
  - 1.7.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
  - 1.8.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs les parcs résidentiels de loisirs les constructions à usage d'hôtellerie.
  - 1.9.** Le dépôt de matériaux.
  - 1.10.** le dépôt de véhicules

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *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 de commerces, de services et de bureaux, nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
- 2.2.**
- 2.3.** Les opérations d'aménagement à condition que ces opérations soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.

- 2.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. 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 AU 3 - ACCES ET 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 de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

#### *1. Alimentation en eau potable :*

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

#### *2. Assainissement*

##### **2.1. Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

##### **2.2. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

### **2.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

#### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines.

L'implantation se fera

- soit à l'alignement ou avec un retrait maximum de 10,00 m sur l'alignement, et pas obligatoirement avec une façade parallèle à l'alignement (« l'alignement » est constitué par la limite entre domaine public et domaine privé)
- soit à l'alignement des constructions voisines

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum et dix mètres au maximum.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR**

#### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

#### **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local 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.

## 1. Toitures

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les matériaux des toitures du corps principal de la construction seront réalisés conformément aux matériaux des toitures les plus répandus dans l'environnement le plus proche (tuiles plates, ardoises).

Les pentes des toitures du corps principal de la construction seront réalisées conformément aux pentes des toitures les plus répandues dans l'environnement le plus proche (pente minimum 45%).

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires etc....) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

## 2. Clôtures (sauf à usage agricole)

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type maçonnerie pierre locale.
- soit du type crépis conformément à l'existant,
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées,
- Soit en ferronnerie.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique (ferronnerie).

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.

D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

## 3. 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.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## 4. Architecture innovante

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux paragraphes concernant les teintes, les pentes, les matériaux pour les architectures qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Elles devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles des bâtiments traditionnels les plus répandus dans l'environnement proche.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

*1. Plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 dans le secteur AU