

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone AU divisée en 2 types de secteurs AUa et AUb

La zone AU est divisée en 2 types de secteurs AUa et AUb. Il s'agit de zones agricoles destinées à être urbanisées pour réaliser l'extension du bourg. Elles ont une fonction principale d'habitat, mais des commerces et services directement liés à cette fonction peuvent être présents de même que certaines activités professionnelles compatibles avec cette fonction. Ces zones sont immédiatement constructibles mais elles ne peuvent s'urbaniser que par des opérations d'aménagement d'ensemble. Leur aménagement interne, laissé à la charge des aménageurs, doit respecter les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et occupations du sol énumérées ci-dessous sont interdites :

- Les constructions ou les extensions de constructions existantes qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect :
 - porteraient atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels et urbains,
 - seraient incompatibles avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions à usage agricole,
- les dépôts sauvages de déchets ménagers et assimilés non autorisés par Arrêté Préfectoral au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les constructions liées à des activités économiques autres que celles mentionnées au AU2.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions qui ne sont pas interdites au AU1 sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une opérations d'aménagement d'ensemble devant :

- couvrir l'ensemble du secteur AUa si elle est projetée sur ce secteur,
- couvrir une surface minimale de 5000 m² si elle est intégrée dans le secteur AUb,
- respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement du secteur sur lequel elle est projetée,

Les constructions annexes des bâtiments existants (garages, piscines, etc ...) sont autorisées en dehors des opérations d'ensemble mentionnées ci-dessus.

Dans les opérations d'ensemble mentionnées au premier alinéa, les constructions liées aux activités économiques ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- les commerces et services directement liés à la fonction d'habitat (épicerie, boulangerie, salon de coiffure...),
- l'hôtellerie et la restauration,
- les activités de bureau et de service,
- les entreprises artisanales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement de la zone, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

Lorsqu'elles sont situées dans des zones proches de cours d'eau susceptibles de présenter un risque d'inondation, les constructions et occupations du sol qui ne sont pas interdites au U1 sont autorisées sous réserve d'un avis favorable de la cellule "Risques" de la DDT et de l'application des prescriptions associées conformément aux principes détaillés en annexes.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et aménagements doivent répondre aux prescriptions du Conseil Général de La Loire détaillées en annexes au sujet :

- de la création ou de la modification des accès le long des routes départementales,
- de la gestion des eaux pluviales sur les chaussées ou vers les fossés de routes départementales.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les effluents domestiques doivent être collectés par une canalisation enterrée strictement réservée aux eaux usées et raccordée au réseau d'assainissement collectif communal situé en limite de zone.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques vers le réseau public d'assainissement est soumise à l'autorisation du gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des routes départementales, au delà des portes d'agglomération :

Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport à l'axe de la voie avec un retrait minimum tel qu'indiqué sur le plan de zonage ou, s'il est plus important en fonction du relief, avec un retrait minimum résultant de la somme entre :

- la demi-assiette de la route projetée,
- une fois et demi le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite future du domaine public.

Le recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants le long des routes départementales doit par ailleurs répondre aux prescriptions du Conseil Général de La Loire détaillées en annexes.

En bordure des autres voies et emprises publiques ainsi qu'à l'intérieur des portes d'agglomération :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les extensions des constructions à usage d'habitation de type vérandas, auvents ..., dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Dans la zone AUa, les constructions doivent être implantées en bordure de la RD8 selon la règle d'implantation portée sur le plan de l'orientation d'aménagement associée.

Services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A 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 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul définie ci-dessus, tout agrandissement devant être réalisé de façon à ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle est indiquée en mètres, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment sur une verticale donnée, les ouvrages techniques telles les cheminées étant exclus de la mesure.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+1+C). La hauteur des constructions annexes ne doit pas être supérieure à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions supports d'activités est fixée à 6 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11

Si les clôtures sont constituées d'un mur, la hauteur de ce dernier ne doit pas excéder 1 m.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être pourvue, sur le domaine privé et en bordure de la voie publique, d'un espace individuel ou collectif destiné à recevoir les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri des déchets recyclables collectés dans le cadre du Plan Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.