

2-2 ZONE Á URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES Á LA ZONE AU

Caractérisation de la zone

La zone classée **AU** est constituée d'un ensemble de trois secteurs (**I AU**, **II AU**, **III AU**), qui présentent encore un caractère naturel, destinés à l'extension de l'urbanisation.

Ils s'inscrivent dans la continuité de la zone urbaine – **U** –, qui leur est contiguë. Ces secteurs peuvent comprendre, comme la zone **U**, des commerces, des équipements de services et d'accueil ouverts au public et toute activité artisanale ou commerciale compatible avec la proximité immédiate d'un habitat de type résidentiel.

Cette zone devra comporter une étude d'incidence sur le site d'importance communautaire Sologne, si les parcelles ne sont pas traitées dans l'annexe 1. Cette analyse devra justifier en quoi les constructions permises et la densification projetée sur la zone n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'état de conservation du site Natura 2000.

Trois secteurs se distinguent :

- Le **secteur I AU**, dans lequel la possibilité de bâtir est conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, la réalisation des ouvrages définis dans les Orientations d'Aménagement (document joint au PADD), le respect des espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 et indiqués sur les documents graphiques;
- Le **secteur II AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal, est conditionné par la réalisation d'un plan d'ensemble (ouvrages définis dans les Orientations d'aménagement, cahier 2).
- Le **secteur III AU**, destiné à implanter un **établissement de type maison de soin médicalisée et/ou de retraite**. Il est à préciser que si le projet ne devait pas se réaliser le site retrouverait son classement en zone N.

Ce secteur est concerné par les dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui limite les possibilités de constructions, dans les espaces non urbanisés, situés le long d'axes de circulation tel que la RD 922 - voie classée à grande circulation - dans des bandes de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Dans les secteurs I AU et II AU, le nombre de logements sociaux devra respecter 8% des résidences principales pour maintenir le pourcentage moyen d'offre dans la commune.

Pour ces zones à urbaniser (en particulier, I AU et II AU), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique concernant le phénomène des risques dus aux sols argileux (rétractation en période sèche), afin d'adapter les fondations des bâtis à construire ainsi que les aménagements extérieurs (plantations, etc...).

Article AU.1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, qui n'entrent pas dans la définition de la zone, mais aussi les constructions et équipements, quelles que soient leurs affectations, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Article AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les lotissements, constructions et installations nouvelles, la modification ou l'extension de constructions ou installations existantes ne peuvent être admises que si elles répondent aux conditions suivantes :

- Faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Respecter les Orientations d'Aménagement du PLU;
- Rester compatible dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures existantes sans remettre en cause leur capacité et leur fonctionnement ou prendre les mesures palliatives nécessaires;
- Respecter les différentes réglementations en vigueur et notamment celles relatives aux établissements accueillant du public, aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement;
- Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics doit être autorisé par la collectivité, à laquelle appartiennent les ouvrages collectifs. Cette autorisation fera l'objet d'une convention qui fixera, suivant la nature des réseaux à emprunter et des traitements à mettre en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces rejets pour être admis;
- La subdivision d'une parcelle recevant plusieurs constructions à usage d'habitation est admise que si chaque nouvelle parcelle résultant de la division répond aux conditions du règlement de la zone;
- L'aménagement de l'ensemble devra préserver des espaces collectifs (voirie, espaces verts, réseaux) dans une proportion d'au moins 33 %;
- Les parcelles recevant d'éventuels dispositifs de traitement des eaux de ruissellement ne pourront en aucun cas être dissociées de celles d'où proviennent ces eaux.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une délibération du Conseil Municipal.

Article AU.3 – Dessertes des terrains par les voiries

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique;
- Les débouchés sur une voie publique doivent être conçus de façon à ne créer ni gêne ni danger vis-à-vis de la circulation et soumises à autorisation des services de l'Équipement, lorsqu'elles sont réalisées sur une voie départementale;
- Les entrées de parcelles situées en bordure des voies départementales, disposant de fossés pour l'écoulement des eaux de ruissellement, doivent faire l'objet d'un busage réglementaire en respect des consignes des services de l'Équipement;
- Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre en toute occasion la circulation des engins de collecte des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention;
- La collecte des ordures ménagères étant assurée sur le domaine public, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers ou autres dans des containers adaptés aux conditions fixées par la commune de façon à ce que les dépôts temporaires n'occasionnent aucune nuisances ou risques d'insalubrité.

Article AU.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

- **Article AU.4-1 – Adduction d'eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est à la charge du propriétaire qui devra en assurer l'entretien régulier.

- **Article AU.4-2 – Réseaux d'équipement**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment. Ces réseaux devront être raccordés en souterrain conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux. Les frais du raccordement aux réseaux sont à la charge du propriétaire.

- **Article AU.4-3 – Assainissement et eaux vannes ménagères**

→ Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif au moyen de tuyaux étanches. Un regard général devra être prévu à l'extérieur de la construction accessible en toutes circonstances ;

- L'évacuation des eaux usées dans des ouvrages réservés à la collecte des eaux pluviales est formellement interdite ;
- La réalisation et l'entretien régulier des installations de raccordement au réseau public est à la charge du propriétaire.

● **Article AU.4-4 – Rejets des eaux de ruissellement**

- Les eaux de ruissellement issues des surfaces rendues étanches par l'aménagement (toitures, aire de stationnements, etc.) devront être collectées dans un réseau séparatif et traitées en priorité sur la parcelle ou rejetées dans des fossés d'écoulement, lorsqu'ils sont à proximité de la construction, ou à défaut et avec autorisation rejetées dans le réseau public au moyen de canalisations étanches prévues à cet effet, sans toutefois remettre en cause les capacités du réseau public. Un regard général devra être prévu à l'extérieur de la construction accessible en toutes circonstances ;
- La vidange d'eaux chargées ou de fluides autres que les eaux de pluie issues de toitures ou de surfaces étanches, directement dans les ouvrages publics affectés à la collecte des eaux de ruissellement est formellement interdite ;
- Les ouvrages nécessaires à maîtriser quantité et qualité des rejets doivent être réalisés sur les parcelles même des constructions ou des équipements ou sur des parcelles attenantes et sont à la charge des propriétaires pour leur création et leur entretien régulier.

Article AU.5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article AU.6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront respecter un recul de 10 mètres maximum de l'axe de toute voie publique ouverte à la circulation automobile ;
 - Doivent être prévues des dispositions afin de permettre les manœuvres d'entrée ou de sortie de stationnements (couverts ou non) sans provoquer de danger flagrant pour la circulation automobile sur les voies publiques.
-

Article AU.7 – Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit avec un recul minimum de $H/2$ avec un minimum de 3 mètres où H est la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toit. Lorsque cette dernière disposition est retenue, une attention particulière doit être apportée à limiter les vues directes sur les parcelles mitoyennes.

Article AU.8 – Implantations sur une même propriété

Les ensembles de constructions admis sur une même parcelle devront constituer un ensemble harmonieux et s'insérer dans la composition d'ensemble.

Article AU.9 – Emprise au sol des constructions

● Article AU.9-1 Dans les zones I AU et II AU

Le coefficient d'emprise au sol maximum pour les zones **I AU** et **II AU** est fixé à **0,20**.

Cette zone dites « des Bordes » devra respecter une répartition globale où :

- **1/3 de la zone sera réservé aux espaces d'intérêt collectif non bâti,**
- **1/3 de la zone aura un coefficient d'emprise au sol de 0,20 maximum ;**
- **1/3 de la zone aura un coefficient d'emprise au sol 0,05 maximum.**

Seuls les équipements et constructions d'intérêt collectif peuvent échapper à ces règles.

● Article AU.9-1 Dans la zone III AU

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé.

Article AU.10 – Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs de constructions sont considérées du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, au point le plus haut du faîtage, les hauteurs maximums admises sont respectivement :

- 7 m 50 pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 9 mètres pour les bâtiments utilitaires liés aux activités admises sur la zone,
- 5 mètres pour les garages et les petites constructions isolées du corps principal des constructions.

Dans le secteur III AU, les hauteurs maximales admises sont respectivement :

- 7 m 50 pour les bâtiments,
- 5 mètres pour les garages

Article AU.11 – Aspect extérieur des constructions

● Article AU.11-1 – Implantation et aspect général

L'orientation des bâtiments et des faîtages devra s'harmoniser avec les bâtiments les plus proches et constituer avec ceux-ci et compte tenu de la topographie des lieux un ensemble cohérent.

Les formes et les volumes doivent rester simples. Les toitures seront généralement à deux pentes. Les toitures à croupe ne sont pas autorisées. Les toitures d'extensions accolées à une construction devront être conçues avec un souci d'unité d'aspect et de volume.

Les bâtiments ne comprendront pas de sous-sols sauf dans le secteur III AU. Il peut être exigé une étude des sols si un doute sérieux subsiste sur la nature des terrains et les modes de fondation retenus.

Si les matériaux d'extraction, de fabrication et de tradition locale restent le modèle, les matériaux et formes modernes peuvent être admis s'ils s'insèrent harmonieusement à l'ensemble de la zone.

Les matériaux qui nécessitent un traitement de finition devront l'avoir subi pour que l'ouvrage fasse l'objet d'un certificat de parfait achèvement. Les matériaux conçus pour être recouverts ne peuvent rester apparents. Les matériaux destinés à rester apparent (pierre de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques, tuiles béton, faux pans de bois, etc.) sont proscrites. Les matériaux utilisés et leur mise en oeuvre doivent permettre un vieillissement satisfaisant des ouvrages.

● **Article AU.11-2** – Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes

La création d'ouvertures devra s'inscrire dans une composition d'ensemble. Les dimensions et proportions retenues s'inspireront de modèles locaux.

Les menuiseries extérieures, portes, fenêtres, volets, rambardes, etc., qui le nécessitent doivent être peintes ou teintées dans la masse et régulièrement maintenues en état.

● **Article AU.11-3** – Toitures et ouvertures de toits

De façon générale, les pentes retenues devront être compatibles avec les matériaux utilisés en couverture et comprises :

- Entre 40° et 50 ° pour les constructions de plain pied (RDC + combles) ;
- Entre 30 ° et 45 ° pour les constructions d'un étage (RDC + étage + combles).

Les matériaux de couverture seront généralement identiques par l'aspect pour l'ensemble des constructions admises sur une même parcelle ou participant d'un même ensemble bâti.

Les pentes pour les toitures d'appentis, d'annexes utilitaires ou d'ouvrages adossés à une construction ou à un mur de clôture, ne seront jamais inférieures à 30°, seules les toitures de vérandas, de fabriques et abris de jardin, de jardins d'hiver ou de serres peuvent admettre une pente inférieure si cela est compatible avec la nature des matériaux de couverture utilisés. Les extensions même fortement vitrées ne doivent pas être assimilées à des vérandas ou des jardins d'hiver.

Les lucarnes seront installées dans l'axe des ouvertures (portes ou fenêtres) de la façade, à l'aplomb de la façade, au-dessus de la corniche ou interrompant la corniche.

De même, les ouvertures de toit doivent être dessinées et disposées en harmonie avec les ouvertures de façades.

Les châssis de toits de petites dimensions n'excédant pas 0,75 m² sont admis.

● **Article AU.11-4** – Clôtures et portails

Les différents modes de clôtures peuvent être doublés ou non de haies, lorsque tel est le cas, et pour toute partie vue de l'espace public, ces haies seront réalisées avec des essences adaptées localement. Ces haies n'excéderont pas deux mètres de hauteur et devront être plantées à 0m50 minimum de la limite de propriété.

→ Clôtures vues du domaine public

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité et présenter une unité avec les constructions auxquelles ils se rattachent et les constructions mitoyennes. Toute clôture nouvelle doit s'inscrire dans la continuité de la rue où elle est édifiée. Sont admis :

- Les clôtures constituées d'un mur maçonné enduit n'excédant pas 1 m 50 hors sol et réalisé en utilisant les matériaux et les façons de l'habitation principale ;
- Les clôtures constituées d'un simple grillage souple sur chemins de fil de fer tendeurs, fixés sur poteaux en fer, l'ensemble de couleur assortie à la façade, brun ou vert, et faisant l'objet de traitement approprié, la clôture grillagée n'excédant pas 1 m 50 hors sol.
- Les portillons et portails, de facture simple, doivent être en bois à ouvrants simples ou double n'excédant pas 1 m 50 hors sols. Les embases et poteaux en ciment ou en béton ne sont pas admis.

→ Clôtures en limite séparative

Sont admises les clôtures grillagées d'une hauteur n'excédant pas 1 m 50 hors sols. Les embases et poteaux en ciment ou en béton ne sont pas admis.

Article AU.12 – Stationnement des véhicules

Les aires permanentes de stationnement devront avoir une capacité suffisante pour satisfaire aux besoins de l'usage courant des installations auxquels elles se rattachent et être réalisées sur le terrain même des constructions.

Ces équipements doivent être conçus de façon à ne créer aucune gêne vis-à-vis de la circulation sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les surfaces permanentes de stationnement et de grande capacité feront l'objet d'une exigence de traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau collectif ou de plantation d'arbres et d'arbustes pour assurer la maîtrise de leur impact visuel depuis l'espace public.

Article AU.13 – Traitement des espaces libres

Le traitement des abords des constructions et équipements doit assurer une bonne insertion dans l'ambiance de la rue et du quartier et participer à l'ambiance générale. Les espèces retenues pour la plantation des espaces vus des voies et espaces publics seront essentiellement des essences adaptées localement.

Chaque projet doit s'attacher à préserver les sujets existants les plus significatifs ou prévoir leur remplacement par des espèces identiques. Les parcelles de moindre fréquentation ne doivent pas être laissées dans un état d'abandon mais être plantées pour participer de l'ambiance générale de la rue ou du quartier.

Article AU.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols

Sans objet : il n'est pas fixé de COS.

Se conformer aux prescriptions de l'article AU.9, qui précise le coefficient d'emprise au sol à respecter.