

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone se subdivise en **trois sous zonages** :

- **la zone AU**, urbanisable à moyen ou long terme, pour permettre une diversification de l'offre de logements dans les secteurs de Saint-Jean, la Greffière, la Colletière, des Chuzelées et de Sachieux.
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une procédure adaptée (modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme) et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- **la zone AUc** correspond aux secteurs de Chalin et de la Colletière urbanisables suivant le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement de la zone Uc.
- **une zone AUi** de Dorieux, dédiée à l'accueil des activités économiques nécessitant dans le centre le renforcement des équipements (assainissement), la création des voiries et des accès.

Ces zones peuvent être concernées par des dispositions particulières telles que mentionnées au titre 1 - Dispositions générales :

- Des risques d'inondations identifiés au document graphique du règlement. Elle est soumise à des prescriptions définies aux P.P.R.N.I. de l'Azergues et de la Brévenne (zone AUi).
- Des aléas géologiques identifiés sur le plan de zonage 4-1. Il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent document (chapitre 12) pour tout projet d'aménagement ou de constructions.
- Des servitudes de mixité sociales, repérées au document graphique du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones AU, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur:

- a) En zone AUc, l'ensemble des constructions autorisées et règlementées par la zone Uc, à condition qu'elles respectent les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P). Il conviendra par ailleurs de respecter les modalités introduites par les servitudes S2, S3 mentionnées au document graphique, selon lesquelles un minimum de **30 %** de la S.D.P.* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).
- b) En zones AU et AUc, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, les constructions à usage :
 - D'annexe*, à condition qu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation, et dans la limite de **25 m² totale** d'emprise au sol*.
 - De piscine si le rejet est adapté au milieu récepteur.
L'implantation de l'annexe et de la piscine devra être réalisée dans un rayon de **20 mètres** autour de l'habitation, mesuré à la façade la plus proche. Pour les piscines, la distance est calculée au nu intérieur du bassin.
 - Les extensions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 40 m² de surface de plancher maximum après travaux.
- c) Sur l'ensemble des zones AU, les travaux suivants :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques de la zone ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol*, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

En zone AUc, il s'agira de respecter les prescriptions d'accès telles que mentionnées au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le règlement de la zone Uc.

En zones AU et AUi :

Accès:

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire.

- b) 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie:

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement:

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales:

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet vers un réseau d'assainissement ou le domaine public doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées non domestiques:

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Electricité et Téléphone ⁷ :

Ces réseaux doivent être enterrés.

⁷ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En zone AUc, les implantations devront respecter les principes mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement de la zone Uc.

En zones AU et AUi, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée :

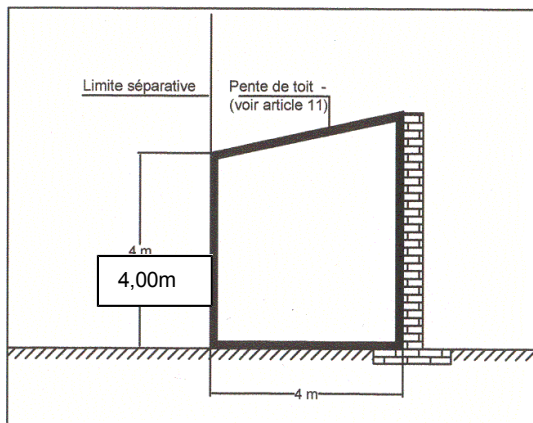
- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif*.

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

En zone AUc, les implantations devront respecter le règlement de la zone Uc.

En zone AU :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4,00 m** est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4,00 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction à l'exception des débords de toitures de moins de 0,40 m ne doit se trouver à moins de **4 mètres**.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Pour les piscines, la distance minimale devra être de **4 mètres** minimum, comptée au nu intérieur du bassin.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au Sol*

En zone AUc, il est fixé un coefficient d'emprise au sol* maximum de **0,30**.

En zone AU et AUj, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur * des constructions est limitée à **9 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).

ARTICLE AU 11 – Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

En zone AUc, les aires de stationnement devront être réalisées le long des voies. Se reporter aussi au règlement de la zone Uc.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone AUc, se reporter au règlement de la zone Uc.

Les abords de la construction * doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.