

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais destinés à recevoir les extensions de l'urbanisation à court, moyen et long terme.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les zones AU sont principalement affectées aux extensions urbaines à vocation d'habitat. Ainsi, elles se trouvent en limite d'agglomération, en continuité du tissu urbain existant.

Il convient alors d'y éviter les occupations et utilisations des sols qui les rendraient ultérieurement impropres à l'urbanisation.

Il convient également d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensembles (lotissements, ZAC...) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AU comprend un sous secteur :

- **Le secteur AUy** d'urbanisation future a vocation à recevoir des activités artisanales, industrielles, de commerces ou des services.

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation tout en édictant des règles qui permettront d'assurer une cohérence du nouveau tissu bâti et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

NB : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent, sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs. Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou un secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article AU2 ainsi que ceux rendus possibles par une opération de Z.A.C.

Sont notamment interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs
- Les sous-sols, s'ils nécessitent un système de relevage pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.
- Les activités industrielles sauf en zone AUy ou artisanales de toute nature.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AU 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés :**

- Les installations techniques nécessaires à la mise en place d'équipements publics.
- Les aménagements et constructions à vocation d'équipements collectifs.

- Les constructions à usage d'habitation à condition que l'opération envisagée comprenne au moins trois lots et qu'elle ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone.

Dans tous les cas :

- Tous les projets de constructions devront prévoir un local poubelle. Ce local sera aussi exigé en cas d'extension ou de modification sauf si le pétitionnaire justifie en disposer.
- Les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation, ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les affouillements ou exhaussements du sol rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis dans la zone, sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs AUy :

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre des articles UY1 et UY2 sont autorisés à condition que :
 - l'opération projetée intéresse une partie importante du secteur permettant son aménagement en plusieurs tranches. Si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme d'équipement ouvre droit à permis de construire quelle que soit ensuite la taille de l'opération objet de la demande,
 - l'aménageur s'engage à prendre à sa charge les équipements publics nécessaires à l'opération.

Section II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries ne sont pas réglementées.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte par les réseaux n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations portant sur 5 logements au moins, aucune règle d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques non classées n'est imposée.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques l'exigent et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Dans les secteurs AUy :

Des implantations peuvent être admises dans la marge de 5 mètres lorsque la construction est de faible importance, telle que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions joignant les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants :

- sur les parcelles dont la façade est inférieure à 18m,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations portant sur 5 logements au moins,

- lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres, avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état construit sur la parcelle restant libre pour chaque bâtiment n'excède pas la moitié de la surface de pignon accolé,
- lorsque des propriétaires voisins s'engagent par acte authentique, assujetti aux formalités de publicité foncières, à édifier des bâtiments accolés, à condition que la surface de pignon restant libre pour chaque bâtiment n'excède pas la moitié de la surface de pignon accolé.

Les constructions édifiées en ordre discontinu sont implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques l'exigent et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Dans les secteurs AUy :

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit :

- a) pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation du feu (murs coupe-feu)
- b) pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Une implantation sur la limite séparative peut être autorisée, sous réserve que la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones d'habitat existantes ou futures, selon les indications portées sur les documents graphiques.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux parties des bâtiments de dimensions réduites (cheminées, pignons, lucarnes, etc.) reconnues comme indispensables.

10.1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

▪ Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30m mètres maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiquée précédemment.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles à usage sanitaire, social, à usage d'habitations sous forme de collectifs ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Il est rappelé que tout projet de construction nouvelle, restauration ou transformation de bâtiment existant, ainsi que l'aménagement de leurs abords à réaliser sur un terrain inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, doit respecter les prescriptions de celle-ci et doit être soumis pour avis à l'architecte des Bâtiments de France.

Dans tous les cas, les permis de construire et les demandes d'autorisation de lotir devront être présentés avec les constructions environnantes de part et d'autre de la parcelle à bâtir ou de l'opération sur une longueur suffisante, ceci afin de pouvoir juger de leur insertion dans le contexte urbain.

11.1 Dispositions générales

- Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les niveaux de rez-de-chaussée avoisinants doivent faire l'objet d'une recherche d'harmonisation.

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions, sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructeurs devront se référer aux recommandations suivantes dans le respect des règles de construction édictées dans le cadre de la ZPPAUP.

11.2 Les façades et murs

- L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est à proscrire. Les murs de façade, pignon et arrière sont en pierre ou autres maçonneries pourvu que ces dernières soient enduites.
- L'utilisation du bois est autorisée lorsqu'elle est justifiée par le projet architectural ou d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.
- Les enduits de finition sont exécutés au mortier de chaux grasse et sable de carrière ou de Loire. Les enduits devront être à grains fins. Les enduits projetés type tyroliens sont déconseillés. Les matériaux imitant les matériaux naturels tels que fausses pierres, faux pans de bois, faux briquetage sont déconseillés.
- Le traitement extérieur des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes naturelles correspondant aux sables utilisés localement et traditionnellement et conformes au nuancier départemental.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour les constructions à étage, l'aménagement de façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition dans la partie supérieure de la construction délimitée par le plancher haut du rez-de-chaussée est interdit.

11.3 Les toitures, couvertures et terrasses

- Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.
- La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

- Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en ardoises naturelles de teinte bleu schiste. La tuile demi-ronde (type tige de botte ou similaire) peut être autorisée exceptionnellement en dehors de l'agglomération de Saint-Florent-le-Vieil. Elle est la règle à la Boutouchère. Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en ardoises naturelles de teinte bleu schiste à Saint-Florent-le-Vieil. Toutefois, dans le cas d'une réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante couverte en tuiles, l'emploi du même matériau est autorisé.
- Pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics et pour les extensions des bâtiments, le nouveau bâtiment sera couvert avec le même matériau que le bâtiment d'origine. Toutefois, dans le cas d'une réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante couverte en tuiles, l'emploi du même matériau est autorisé.
- Les toitures-terrasses des bâtiments annexes seront autorisées dès lors qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface du bâtiment principal. Il sera aussi possible de permettre des dérogations si le projet architectural le justifie.
- Une toiture-terrasse sera autorisée dans sa totalité si le style et l'originalité de la construction le permettent et à la condition dans une telle hypothèse que la toiture-terrasse soit entièrement végétalisée.

11.4 Les baies et ouvertures

- Les encadrements de baies sont en pierre de taille ou ciment-pierre, chaque fois que le style de la construction le requiert.
- Pour les bâtiments existants, les ouvertures sont plus hautes que larges sauf les porches et baies de magasin. Il pourra toutefois être dérogé à cette disposition si le projet architectural ne dénature pas le bâtiment existant.

11.5 Les installations techniques, capteurs solaires et vérandas

- Les citernes à combustibles individuelles à usage domestique doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis les voies, cheminements et espaces publics s'ils ne peuvent être enterrés ou dissimulés par une haie d'essence locale.
- La réalisation de vérandas peut être refusée si elles sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants.
- Pour les vérandas, un autre revêtement pourra être autorisé, mais il devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise dans Saint-Florent-le-Vieil, et exceptionnellement en dehors de la zone agglomérée de Saint-Florent-le-Vieil la couleur de la tuile pourra être autorisée. A la Boutouchère, il devra avoir l'aspect et la couleur de la tuile.
- S'agissant des vérandas, pour les bâtiments existants, un autre revêtement pourra être autorisé mais il devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise dans Saint-Florent-le-Vieil, et exceptionnellement en dehors

de la zone agglomérée de Saint-Florent-le-Vieil la couleur de la tuile pourra être autorisée. A la Boutouchère, il devra avoir l'aspect et la couleur de la tuile. Toutefois, dans le cas d'une réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante couverte en tuiles, l'emploi du même matériau est autorisé.

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils doivent être encastrés dans le toit.

11.6 Les clôtures

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

11.7 Immeubles existants

La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont la conservation présente un intérêt peut être interdite. Cette règle s'applique également aux murs traditionnels.

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier les modénatures ainsi que les balcons et volets doivent être maintenus.

Les nouvelles façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres, plantations et espaces boisés classés ne sont pas réglementés.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.