

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROIFFIEUX- ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone insuffisamment équipée, réservée pour une urbanisation future.

La desserte en équipements manquants à la périphérie de la zone ne sera pas réalisée à brève échéance ; la zone est donc inconstructible.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique ; elle est subordonnée à une modification du P.L.U. qui définira les règles applicables.

La zone AU comprend deux secteurs distingués en fonction de leur niveau d'équipement :

- secteur AU2 (quartier Picancel) : son ouverture à l'urbanisation est soumise à la desserte par le futur réseau collectif d'assainissement, et à l'élargissement et l'aménagement de la voie de desserte du quartier ;
- secteur AU3 (Quartier Fély) : son ouverture à l'urbanisation est soumise à la desserte par le futur réseau collectif d'assainissement, et à la mise en place d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement* et l'extension* limitée à 30 % de la SHON des constructions existantes, sans changement de destination sauf dans le cas suivant.
 - Le changement de destination de bâtiments existants en vue de l'extension d'une construction à usage d'habitation à condition que la SHON totale après extension n'excède pas 250 m².

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les constructions à usage d'annexe ou de stationnement sous réserves qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions existantes, et implantées à proximité immédiate de celles-ci.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Il sera fait application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe 2).
- Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune ou Département).
- Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à créer un espace permettant l'arrêt d'un véhicule devant le portail dont les dimensions minimum doivent être de 5 m de profondeur, 6 m de large sur la rue et 4 m de large au portail.

VOIRIE

- 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.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau sont admis les dispositifs d'assainissement autonome conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux de piscine

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur ou un dispositif de rétention devra être réalisé : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Ces réseaux doivent être réalisés en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés en façade.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- par rapport à la RD 578 : avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement actuel ou futur, sauf pour les constructions à usage d'habitation pour lesquelles le retrait minimum est de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur,
- par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile : avec un retrait minimum de 4 m de l'alignement actuel ou futur. Toutefois, les piscines peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions peuvent ou non être implantées sur des limites séparatives, dans les conditions suivantes :

- Constructions pouvant être réalisées en limite de propriété :
- Bâtiments dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,5 mètres et dont la largeur de façade sur limite est inférieure à 7 mètres,
- Bâtiments mitoyens
- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie totale du terrain support.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas augmenter l'emprise existante.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. La reconstruction ou l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas cette règle est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, ou de desserte collective.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
Deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de deux logements dans le cas d'opération d'habitat groupé ou collectif.
- Constructions à usage de commerce :
La surface affectée au stationnement doit être égale à 70 % de la surface hors ouvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'activités (hors commerce) :
La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors ouvre nette du bâtiment.

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

Au moins 50% de la surface du terrain de la construction doivent être végétalisés.

La reconstruction ou l'aménagement de bâtiments ne respectant pas cette règle est autorisée à condition de ne pas réduire la surface végétalisée existante.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.