

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROIFFIEUX- ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone équipée en périphérie, urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements de la zone et ayant une vocation principale d'habitat et de services.

La zone AUa est réservée à une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartier nouveau équipé et aménagé de façon cohérente.

L'urbanisation de la zone AUa doit se faire dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (Cf. article AUa 2) et éventuellement les orientations d'aménagement.

Elle comprend 3 secteurs particuliers 1AUa, 2AUa et 3AUa dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt,
 - d'artisanat, à l'exception de celles prévues à l'article AUa2.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - parcs d'attractions.
- d) Les carrières*.
- e) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.,

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

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

- Les constructions à usage :
- d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes* à des bâtiments existants, à condition qu'elles présentent un aspect en harmonie avec la construction principale.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

21) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- L'urbanisation des secteurs 1AUa sera possible après réalisation de la partie nécessaire de la voie de desserte principale (classée en emplacement réservé) et dans les conditions suivantes :
- les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des secteurs 1AUa ;

- L'urbanisation des secteurs 2AUa sera possible après réalisation de la voie de desserte principale (classée en emplacement réservé) et dans les conditions suivantes :
- les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des secteurs 2AUa.

- Dans le secteur 3AUa, l'urbanisation est soumise au raccordement de la zone au réseau collectif d'assainissement.

- Dans le reste de la zone AUa, les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

- En outre, dans le cas où des principes d'organisation de la zone figurent dans les orientations d'aménagement (document 2b du P.L.U.), les aménagements et constructions doivent être compatibles avec ces principes.

22) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
- d'habitation,
- d'annexes, à condition qu'elles présentent un aspect en harmonie avec la construction principale,

- artisanal, à condition d'être intégrées à une construction à usage d'habitation et de ne pas générer de nuisances sonores, visuelles ou olfactives pour le voisinage,
- de bureaux et services, de commerce et hôtelier.

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, sont notamment autorisés les ouvrages de rétention des eaux pluviales..

ARTICLE AUa 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.
- Les accès sur la RD 470 et la RD 578 sont limités à un seul accès correspondant à la voie principale de desserte.
- Le nombre des accès sur les autres voies doivent respecter les prescriptions mentionnées dans les orientations d'aménagement.

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 nouvelles créées doivent comporter un espace réservé au cheminement des piétons.
- 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 AUa 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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange 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 AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- par rapport à la RD 470 : avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement actuel ou futur ;
- par rapport à la RD 578 : avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement actuel ou futur, sauf les constructions à usage d'habitation pour lesquelles le retrait minimum est de 20 m 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 enterrées peuvent s'implanter avec un retrait minimum de 2 m 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 AUa 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 AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUa 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 AUa 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 AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

En outre les prescriptions relatives aux clôtures mentionnées dans les orientations d'aménagement des zones AUa de Lapras et Marcland devront être respectées.

ARTICLE AUa 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 AUa 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 AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.