



ZONE 1AU

(Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Cette zone est destinée à une urbanisation future, devant recevoir des constructions à usage d'habitation et toutes autres constructions ou installations accompagnant l'habitation. Elle concerne

- le site des "Vignettes" (secteur 1AU)
- le site de "La Plaine" (Secteurs 1AUa)

Elle est desservie en quantité suffisante en eau, électricité et assainissement collectif.

☑ Pour le secteur des "Vignettes", l'urbanisation se fera par l'intermédiaire d'une unique opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité d'un ou plusieurs secteurs contigus et qui devra respecter le schéma d'aménagement d'ensemble joint au présent règlement.

- pour le secteur 1AUa de "La Plaine", l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et devra être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2.2/M3)

La zone 1AU est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, annexé au présent P.L.U.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial ou agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public ;
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 5 - Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admis 1 - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans tenir compte des dispositions édictées par le paragraphe 2 ci-dessous et les articles 1AU 3 à 1AU 14.

2 Les occupations et utilisations du sol admises à condition que :

2.1 - Pour le secteur 1AU des "Vignettes", elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur et qu'elles respectent le schéma d'aménagement d'ensemble joint au présent règlement

2.2 – pour le secteur 1AUa, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, les occupations et utilisations du sol admises, à condition que

- 20% au moins de la surface hors œuvre nette des programmes de logements de plus de 1000 m² de SHON soient affectés à des logements à usage locatif financés par les prêts aidés par l'Etat suivants : PLS, ou PLUS ou PLAI et répartis sur au moins deux sites du secteur 1AUa.

- elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2.2/M3)

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Il n'est admis qu'un seul accès automobile sur la route de Pechbonnieu (RD 77).

2 - VOIES NOUVELLES Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise de la voie AB mentionnée aux orientations d'aménagement ne pourra être inférieure à 11 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté. La commune instruira les autorisations de déversement de tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent, conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, il appartiendra à l'aménageur de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération (évacuation vers un exutoire ou stockage). Le débit des eaux pluviales rejetées devra être conforme à l'annexe 4.1.4 du présent P.L.U.

4 - ELECTRICITE- TELEPHONE ET ASSIMILES.

Dans les opérations de lotissement et ensembles d'habitation, les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées pour lesquelles la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Toute construction devra être implantée

- à une distance de l'axe de la route de Pechbonnieu (RD 77) au moins égale à 20 mètres
- à une distance de l'alignement de la voie AB mentionnée aux orientations d'aménagement égale à 3 mètres ; cette distance est portée à 6 mètres de l'alignement de la voie d'accès pour les entrées de garage.
- à une distance des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres de l'alignement de la voie d'accès pour les entrées de garage.

2 – Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 1 mètre.

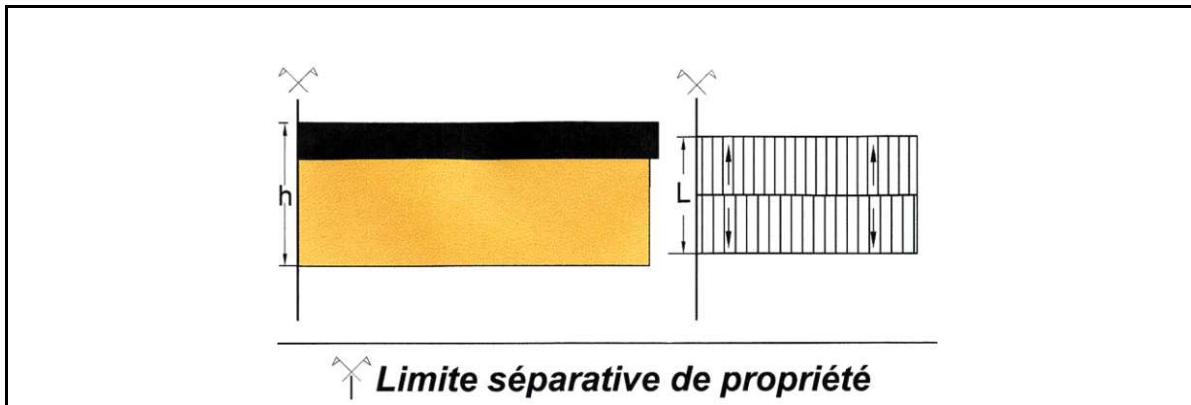
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Les constructions devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 12 mètres pour une même limite ni 24 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière

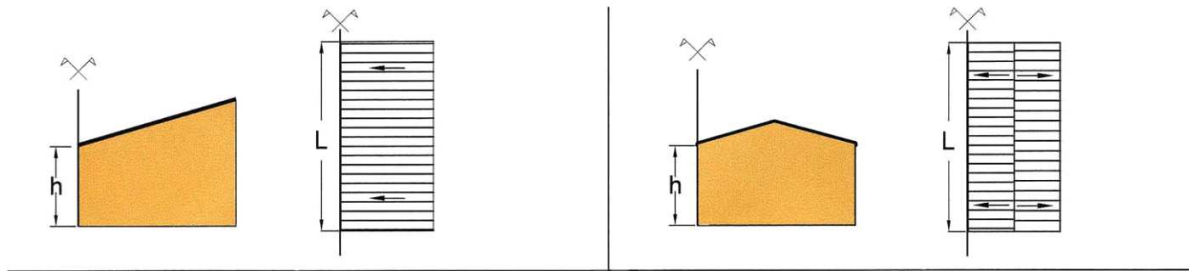
- la façade sous pignon (ou sous acrotère) à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés sur la limite séparative au faîtage (ou au sommet de l'acrotère)



Limite séparative de propriété

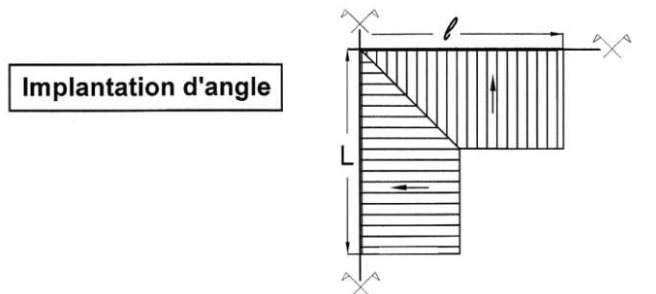
H=4 mètres maximum ; L= 12 mètres maximum

- la façade sous sablière (sise au bas du versant de la couverture) à condition que la hauteur mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.



Limite séparative de propriété

H= 3 mètres au maximum ; L = 12 mètres au maximum



L+h=24 mètres maximum

Toutefois, les constructions devront être implantées à une distance de la limite séparative avec les secteurs UB, UBc et UC au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

– Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Toutefois, les constructions devront être implantées à une distance de la limite séparative avec les secteurs UB, UBc et UC au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

– Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 6 mètres.

Non réglementé pour les autres constructions

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

L'emprise au sol est la surface hors-œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise au bas du versant de la couverture, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres sous sablière ou 6,5 m au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1 - TOITURES :

Les toitures présentant une pente apparente devront être en tuiles. La pente sera comprise entre 30% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de vérandas, aux abris de jardins et aux couvertures de piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

Sont admises :

- les toitures terrasses à condition qu'elle demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du présent article 1AU 11,

- l'installation

☒ de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture lorsque la toiture présente une pente apparente ou qu'ils soient sur console dans le cas de toiture terrasse.

☒ ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,

2 - CLOTURES :

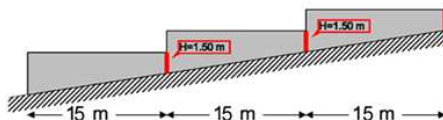
La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre sur rue et 1,5 mètre sur limites séparatives

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogènes pour une même opération et des dispositions différentes, exprimées dans le règlement de lotissement ou le permis de construire, pourront être admises. Toutefois, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre et les murs pleins 0,80 mètre sur rue et 1,5 mètre sur limites séparatives.

Les murs devront être enduits.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Calcul de la hauteur des murs de clôture – Cas de hauteur sur limite séparative

3 – Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou

en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette objet du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

- dans le cas d'une SHON créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

- dans le cas d'une SHON créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

+ par tranche supplémentaire de 70 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2 - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 – pour les constructions à destination de bureaux, de service et les commerces de plus de 50 m² de SHON : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitation 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie et non linéaires.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.2

Il ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - il sera fait application des dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme concernant la division d'un terrain bâti.