

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Article AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole et forestier
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2.
 - d'activité industrielle
 - d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article AUa 2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Conditions d'urbanisation des zones AUa :

La zone AUa1 est urbanisable en une seule opération

La zone AUa2 est urbanisable au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux dans la zone

Ordre d'urbanisation des zones AUa :

A partir de 2016 : Les zone AUa1 n°1 « résistance » et AUa2 n°1 « le Clos », zone AUa2 les Bouviers peuvent s'urbaniser dès l'approbation du PLU.

A partir de 2017 : la zone AUa1 n°2 chemin de la Roche et la zone AUa1 rue des Jardins pourront s'urbaniser.

A partir de 2018 : la zone AUa1 Route de Valence pourra s'urbaniser

A partir de 2020 : la zone AUa1 n°2 des Santons, pourra s'urbaniser

A partir de 2022 : l'ensemble des autres zones AUa soit : zone AUa1 Capucine, zone AUa1 Champ des Ormes, zone AUa1 Libération/Loche, zone AUa1 Vercors, zone AUa1 Montmartel, la zone AUa 2 des Tilleuls Ouest, la zone AUa2 des Tilleuls Est et la zone AUa1 le Bourg pourront s'urbaniser

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m2 de surface de plancher de logements créés et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 35 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher du programme.

Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme. Dans le secteur S2 cette proportion est portée à 50%.

Article AUa 3 - Accès et voirie

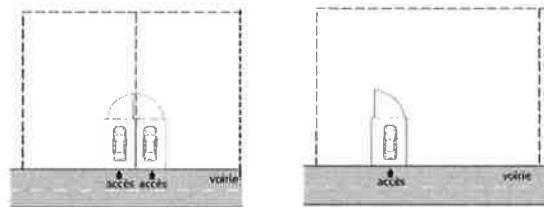
ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



VOIRIE :

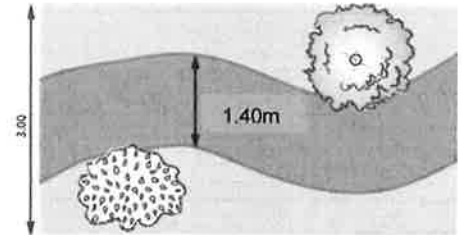
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétonniers qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

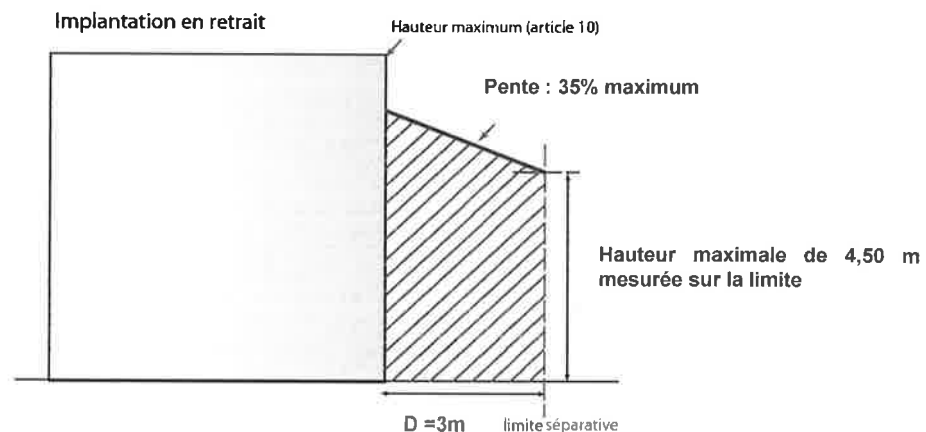
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

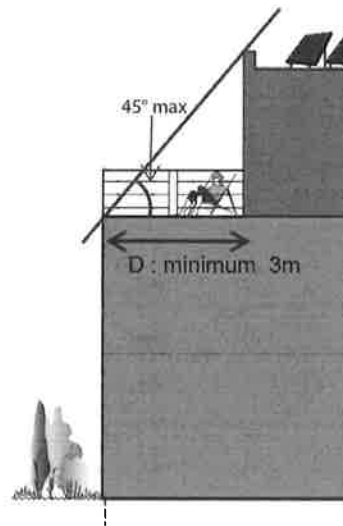
Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

De plus en cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m² de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher.

Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUa 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUa 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.