

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle sera destinée à accueillir aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur AU2X qui est destinée à recevoir, après ouverture à l'urbanisation, des bâtiments à usage d'activités.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU.

ARTICLE AU2-1

Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU2.2 du présent règlement.

ARTICLE AU2-2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants.
- La reconstruction à l'identique après sinistre dans l'emprise des fondations antérieures
- Les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

De plus

Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :

- R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2.
- Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5.

Sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

ARTICLE AU2-3

Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD117

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AU2-4

Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption...) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel.

Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

4) Électricité et téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrains.

5) Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AU2-5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions

ARTICLE AU2-6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE AU2-7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas.
- Dans le cas d'opérations jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
- Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m² et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE AU2-8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

ARTICLE AU2-9

Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

ARTICLE AU2-10

Hauteur maximum des constructions

1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposé d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

Sans préjudice des dispositions du 1^{er} alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est définie de la façon suivante :

2) Règles générales

- Hauteur R + 1 avec 7 m maximum à l'égout du toit.
- Pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...), cheminées et autres superstructures, la hauteur sera de 12 m maximum.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.

Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, des hauteurs différentes peuvent être admises.

L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE AU2-11

Aspect extérieur

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

2) Toitures

Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

À moins qu'elles ne soient translucides, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.

Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du POS, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.

Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol.

3) Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte allant du rouge au brun.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

4) Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

5) Clôtures, en limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

6) Divers

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

7) Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

ARTICLE AU2-12

Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE AU2-13

Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Pas de prescription.

ARTICLE AU2-14

Coefficient d'occupation du sol

Pas de COS