



zone AUa

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

La zone AUa correspond au secteur que la commune a choisi pour développer le bourg en continuité de l'existant et de la zone UAa. Ce secteur accueille une grande diversité de typologie de logements.
(Extrait du rapport de présentation)

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions non compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de la réalisation de la voirie interne à la zone (« rue Neuve ») prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation et des travaux de la station d'épuration de Charavines .

Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...).

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux publics

I - Eau

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

II - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

Les principes de gestion des eaux pluviales seront compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

III – Electricité - Téléphone

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique.
- Soit avec un recul de 5m
- Lorsque l'alignement existe sur l'orientation d'aménagement et de programmation, le bâtiment principal ou une annexe doivent s'implanter à l'alignement, à minima.

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

L'implantation des constructions se fait sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies.

L'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la dépassée de toiture dans la limite d'une largeur d'un mètre.

Les annexes devront être implantées soit sur limite séparative soit en continuité du bâtiment principal.

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

Sans objet

Article AUa 9 - Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 25% de la surface de l'entité foncière.

Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage*, est limitée à 12 mètres.

La construction sur limite est autorisée sur une hauteur maximale plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural.

La hauteur des annexes implantées en limite séparative ne pourra excéder 4 mètres.

Article AUa 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples (en cohérence avec le style local de plan carré ou rectangulaire) et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations en annexe du PLU est vivement recommandée.

- Règle d'implantation par rapport à la topographie, à l'exposition,
- Simplicité des volumes au maximum, compacité des bâtiments,
- Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (Savoie, Bretagne, méditerranée, etc.) et les éléments d'architecture pastiches (balcon savoyard, etc.) sont interdits,
- Toitures : diversité des tuiles utilisées entre les constructions, teinte des toitures couleur tuile vieillie, les chéneaux et descentes d'eau pluviales ne seront pas de couleur vive ou lumineuse, les fenêtres de toit sont autorisées mais pas les jacobines et autres ouvertures en excroissance. Les pentes de toitures seront de 50 % minimum. Les toits plats végétalisés sont autorisés. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les annexes accolées à un mur ou un bâtiment.

Il est interdit d'apposer des installations techniques visibles (climatiseurs, etc.) sur les toitures et façades. Les éléments techniques participant aux économies d'énergie devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

- Réglementation des végétaux pour les haies (les haies seront composées d'espèces locales variées,
- Menuiseries et façades : pour les menuiseries et façades, les couleurs vives et lumineuses et la couleur bois lasuré orangé sont interdites. Les enduits seront dans des tons terre ou sable. Les enduits ne seront pas grossiers. Les volets bois seront de préférence peints plutôt que lasurés.
- Clôtures : La clôture du terrain n'est pas souhaitée. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions principales. En règle générale, les clôtures seront annexées de haies vives. Les murets auront une hauteur maximale de 40cm.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.50m sur limite d'emprise publique. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives) :

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont :

l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-Est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- protection des vents dominants (plantation de haies...)

Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

- Habitat individuel ; 2 places par logement à prévoir sur la parcelle,
- Habitat intermédiaire et collectif : 1 place pour les studios et T1,
1,5 places pour les T2,
2 places pour les T3 et plus.

Pour l'habitat collectif, est exigé :

- Au moins 50 % des stationnements seront enterrés. Les places seront situées sur la parcelle.
- Une place de stationnement vélo par logement.

Article AUa 13 - Espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont interdits). Les haies végétales comporteront au minimum trois espèces locales différentes.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*. Cette emprise correspond à 40% de la superficie du terrain non construit.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

