

ZONE A Urbaniser
REGLES APPLICABLES AUX ZONES AUH

Les zones AUh sont des zones destinées à recevoir les extensions urbaines de la Commune de VION.

Les zones concernées et situées à proximité du Bourg sont dénommées :

- "La Petite Roche" (au Nord-Est du Bourg)
- "La Peltrie" (au Nord-Est du Bourg)
- "Route de Saint Julien" (au Sud du Bourg)
- "La Caillerie" (à l'Ouest du Bourg)
- "La Vinouze" (au Nord-Ouest du Bourg)

La zone concernée et située à proximité de La Chapelle du Chêne est dénommée :

- "Les Grandes Landes" (à l'Ouest)

Ces zones AUh seront développées progressivement au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Elles comprennent des zones AUha correspondant à des secteurs ouverts à l'urbanisation à condition que l'opération envisagée soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.

Les zones concernées sont les suivantes :-

- "La Petite Roche"
- "La Peltrie"
- "Route de Saint Julien"
- "La Vinouze"

Le droit de préemption urbain s'applique à l'intérieur du périmètre défini par les zones AUh.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation du sol exceptés ceux visés à l'article 2 et des équipements d'infrastructures.

ARTICLE AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés :

- ⇒ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.
 - qu'elles fassent partie d'une opération de 5 logements au moins.

- ⇒ Les équipements publics, commerciaux, artisanaux, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'extension ou la transformation des activités existantes, sous réserve :
- qu'ils soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont rendus nécessaires pour les travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.
- ⇒ Au sein des opérations d'urbanisation, seront autorisés les équipements municipaux, sportifs, sociaux, culturels, ainsi que la réalisation d'aires de loisirs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

o Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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 être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

o Voirie

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

Pour les zones AUHa, la réalisation et la desserte des voies à créer devront respecter les principes énoncés au niveau des orientations d'aménagement de ces zones. Ces orientations peuvent notamment concerner le dimensionnement des voies et les emplacements de principe des liaisons à effectuer.

ARTICLE AUH 4 – DESERTES PAR LES RESEAUX

En cas de réalisation par tranches, le dimensionnement et le positionnement des réseaux devront être tels qu'ils permettent la desserte des tranches restant à urbaniser dans chacune des zones.

o Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

o Assainissement

Il sera créé des réseaux d'assainissement de type séparatif, eaux usées et eaux pluviales, pour les zones concernées par l'assainissement collectif.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

L'évacuation des eaux industrielles, dans le réseau public, est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné. Le rejet au fossé du domaine public est soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie publique concernée.

o Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéocommunicative, devront être réalisées en souterrain.

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain et les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE AUH 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, d'au moins 5 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement, aribus, etc.) n'est pas réglementée.

ARTICLE AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction principale ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

Les annexes dissociées pourront se mettre à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie au sol n'exécède pas 20 m², que leur hauteur n'exécède pas 2,50 m côté limite séparative et qu'une haie soit implantée le long de la limite.

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantations différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées. Cependant, les dispositions de cet article s'appliquent pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

L'implantation des équipements d'infrastructures de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement, aribus, etc.) n'est pas réglementée.

ARTICLE AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et des surfaces imperméabilisées est limitée à 70 % de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure (transformateur, poste de relèvement, réserve incendie...)

ARTICLE AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation n'excédera pas 8 m par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera calculée par rapport au niveau moyen de la parcelle.

ARTICLE AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Environnement

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Façade

La teinte des enduits de façade sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement, cependant, les faux soubassements seront autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Couverture

a) habitations et annexes

pour les constructions traditionnelles

Les matériaux de couverture seront constitués :

- soit de tuiles de teinte vieillie nuancée (minimum de 18 au m²)
- soit d'ardoises (taille maximale : 33cm x 23 cm)
- soit de matériaux similaires par leur taille, aspect et teinte

Le traitement en terrasse ainsi que l'utilisation d'autres matériaux détachés pour des toits de faible pente, ou en courbe, pourront être autorisés pour les constructions d'architecture contemporaine répondant à des performances énergétiques et environnementales.

Les matériaux de couverture des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 20 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, pour les annexes, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

b) autres constructions

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux de teinte schiste ou sombre s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Divers

La mise en place de capteurs solaires est autorisée.

Les citernes de gaz devront être enterrées.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux habitations et leurs annexes s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE AUH 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Il pourra être demandé que des espaces entre la voie d'accès et la construction soient aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

ARTICLE AUH 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve qu'elles soient constituées de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m², et à partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il doit être réalisé des espaces verts communs aménagés d'au moins 30 m² par logement avec un minimum de 400 m² d'un seul tenant pour les opérations de plus de 1 ha.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

Les citernes de gaz devront être enterrées.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.