

## REGLEMENT DES ZONES 1 AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinée au renforcement du centre bourg et des Cheix.*

*La zone comporte deux sous-secteurs :*

- *La zone 1AUa, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.*
- *La zone 1AUb, opérationnelle, qui sera ouverte à l'urbanisation lorsqu'au moins 50% de la superficie de la zone 1AUa sera réalisée.*

*Ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Le stationnement des caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus.

#### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les entrepôts dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou

de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

- Les occupations et utilisations du sol à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

##### ▪ ACCES

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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 présenter des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Sur les routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.

Le long des routes départementales, les créations et les modifications des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département et

soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire de la voirie au titre du Code de la Voirie Routière.

▪ **VOIRIE**

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères et des engins de sécurité routière.

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

**ARTICLE 1AU 4**            **DESERTE PAR LES RESEAUX**

▪ **EAU POTABLE**

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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

▪ **ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

**Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

▪ **ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

**ARTICLE 1AU 5**            **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.

**ARTICLE 1AU 7**            **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative si elles s'appuient sur une construction mitoyenne ou dans le cas de constructions édifiées simultanément sur deux parcelles voisines,
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les annexes et piscines s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9** **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20 mètres.

**ARTICLE 1AU 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural en termes de formes, de matériaux, de coloris.

Les exhaussement et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes-fenêtres pourront être de dimensions différentes.

Les formes architecturales étrangères à la région sont interdites (type chalet savoyard, maison provençale, californienne).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Ils seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable. Les couleurs vives, fluorescentes ou acidulées sont interdites.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux respectant le nuancier annexé au présent règlement.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines ou aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Les murs pleins sont interdits. La hauteur des murs bahut est limitée à 1 mètre.

**ARTICLE 1AU 12**

**STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé. Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Le raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

**ARTICLE 1AU 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL**

**ARTICLE 1AU 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**ARTICLE 1AU 15**

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16**

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**