

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère et vocation de la zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone naturelle non équipée, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les sous-sols sont interdits.
- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article 1AUh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de la prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage.
- La reconstructions en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.
- Les activités de bureaux et de services; celles-ci ne pourront s'exercer qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes, leur surface est limitée à 50 m².
- Les abris de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUh 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUh 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle. En cas d'impossibilité, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUh 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article 1AUh 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions (habitation, garage et annexe) doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

Article 1AUh 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, soit en limites séparatives latérales.
- A l'exception des abris de jardin, les annexes et garages non accolés à la construction principale doivent être implantés le long des limites latérales.

Article 1AUh 8

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

- Il est demandé une distance de quatre mètres entre deux constructions excepté pour les piscines.

Article 1AUh 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.

Article 1AUh 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Article 1AUh 11

Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,

- > aux paysages naturels ou urbains,
- > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Sont autorisés les matériaux renouvelables et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie ...).
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

3) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > Soit en tuiles plates, petit modèle (65/80 au m² environ), de teinte rouge nuancé.
 - > Soit en tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, (22 au m² au maximum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
 - > Soit en ardoises (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
- Les couvertures des annexes à faible pente peuvent être réalisées en zinc.
- La pente de toiture des vérandas n'est pas fixée. Les couvertures des vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide auront les mêmes matériaux que ceux de la construction principale. Toutefois, le zinc est autorisé pour les vérandas.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- L'utilisation de bardeaux est interdite.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures, hormis les portes de garage, donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'un enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans une gamme de tons rappelant la pierre locale avec ou non un appareillage en pierre de taille pour les chaînages d'angles, les soubassements et les linteaux des ouvertures.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis avec obligatoirement un soubassement de 0.50 m de hauteur en pierre.

OUVERTURES

Proportions

- Les fenêtres, portes et châssis de toit donnant sur l'espace public sont plus hauts que larges hormis les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être :
 - soit en bois peint,
 - soit en aluminium peint,
 - soit en PVC à l'exception des portes d'entrée.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les volets des fenêtres doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré et non visible.

- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites, les portes en PVC sont interdites.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune sont interdites.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales et verticales autorisées sont la corniche peu saillante, le soubassement, les chaînages d'angle, les bandeaux de chaînage intermédiaire.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- Les abris de jardin seront en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être, soit en moellons ou en pierre de taille (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit pour les matériaux destinés à être recouverts, en enduit (taloché lisse) de teinte rappelant celle de la pierre calcaire. Les murs seront couronnés d'un chaperon en pierre de taille ou en pierre reconstituée.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 1,80 mètre. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en pierre reconstituée, surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être, soit horizontale, soit en chapeau de gendarme, soit en berceau.
- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins ou à claire-voie, soit en métal pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie, soit en briques rouges du nord ou en pierre de taille (les joints sont

exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit pour les matériaux destinés à être recouverts, en enduit taloché lisse de teinte rappelant celle de la pierre calcaire ; les murs seront couronnés d'un chaperon en briques rouges du nord ou en pierre de taille. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1.60 mètre et 2.00 mètres maximum.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques sont admis en toiture.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

Article 1AUh 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager dans la propriété *pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation* :
 - > 2 places de stationnement au minimum par logement.

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

- Les places commandées sont autorisées pour un même logement.

Article 1AUh 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est obligatoire. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction

- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article 1AUh 14	Coefficient d'Occupation des Sols
------------------------	--

Non réglementé.

Article UR 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
----------------------	---

Non réglementé.

Article UR 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
----------------------	---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.