

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, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer les équipements (VRD¹) et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global.

Les sites « Chemin de Courcelles », « Les Clos » et « Auvillers Sud » sont soumis à une orientation d'aménagement.

La zone 1AUh concerne les lieux-dits « Les Clos », « Chemin rural de Courcelles » et « Auvillers Sud ».

Compte-tenu des risques potentiels liés aux conditions du sous-sol, une reconnaissance géotechnique est recommandée.

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 terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- les commerces,
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - d'entrepôts commerciaux

¹ Voirie, Réseaux Divers

- d'équipements liés aux sports et loisirs
- agricole ou forestier
- équipement hôtelier
- toute occupation du sol contraire aux orientations d'aménagement concernant les zones

Article 1AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les opérations de logement supérieures à 20 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- Les activités de bureaux et de services pourront s'exercer uniquement à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes sous réserve de ne pas poser de problème de nuisance à l'environnement du secteur.

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 et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- Les dispositions des orientations d'aménagement concernant la voirie s'appliquent, cependant : le principe de voie centrale doit être respecté, le système de place pourra être modulé afin de s'adapter aux logements à desservir

Article 1AUh 4

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

- Les dispositions des orientations d'aménagement s'appliquent.

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 nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales 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, ...). Les eaux pluviales doivent être traitées sur les parcelles à bâtir. Le principe de solutions alternatives doit présider au traitement des eaux pluviales sur l'ensemble de la parcelle.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- 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 doivent être implantées, soit à l’alignement de la voie par le mur gouttereau ou le mur pignon, soit avec un recul de 6 m par rapport à l’alignement de la voie.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques.

Article 1AUh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la partie de construction non contiguë aux limites séparatives doit respecter une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.
- Les annexes, si elles ne sont pas accolées à la construction principale, doivent être implantées le long des limites séparatives.

Article 1AUh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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. Pour le logement locatif, cette emprise est portée à 45%.
- L’emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 10 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, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.

Article 1AUh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de construction 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 et 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.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Compte tenu de la pente, une recherche spécifique d'implantation et d'édification sera réalisée pour s'intégrer au terrain naturel, l'habitat traditionnel sur pente fournit un bon exemple de l'adaptation des constructions au relief.
- L'ensemble des réseaux doivent être aménagés en souterrain.

COUVERTURES

1) Forme et pente

- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes comprises entre 45° et 55° sur l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente de toiture pour les vérandas.

2) Matériaux.

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - > en tuile plate petit moule
 - > en ardoise de pose droite
 - > en tuiles mécaniques petit moule sans côtes apparentes (22/m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile plate d'une seule teinte plutôt foncée.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les relevés de toiture (chiens assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.
- Les dispositifs bioclimatiques de type panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au nu de la toiture
- La couverture des vérandas sera en verre translucide.

FACADES

1) Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale sur l'espace public. Les subdivisions horizontales se résument à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

2) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale sur l'espace public.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en pierre de taille ou en moellon. 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'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme d'ivoire, de crème correspondant aux pierres calcaires régionales) à l'exclusion du blanc pur.

- Le bois en clin ou en bardage est autorisé.
- Les façades des vérandas seront en métal peint et verre.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges (proportion de 1 sur 1,4 à 1,6). Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine et de proportions inférieures aux ouvertures des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité, soit en PVC blanc. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit.
- Les portes d'entrée doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité.
- Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : en bois et peints, à barre horizontale sans écharpe.
- Les volets à enroulement sont admis pour les constructions d'habitation, à condition que les coffres soient placés à l'intérieur.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut, soit en pierre de taille, soit en moellon, soit en enduit identique à la façade d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m, couronné d'un chaperon en pierre de taille ou pierre reconstituée, surmontée d'une grille métallique à barreaudage droit et vertical peint. La hauteur totale de la clôture sera de 1,80 m maximum.
- Les clôtures des autres limites peuvent être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage, avec ou non un muret en maçonnerie d'une hauteur de 0,40 m.
- Les portails doivent être de forme simple (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites) ; Ils seront, soit en bois peint, soit en métal peint.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées.

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.
- Il est demandé deux places de stationnement à l'intérieur de la parcelle. Pour le logement locatif aidé, une seule place est exigée.

Article 1AUh 13

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

- Les dispositions des orientations d'aménagement s'appliquent.
- La superficie des espaces restés libres après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 50% de la totalité du terrain.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale et/ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUh 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.