

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère et vocation de la zone 2AUh

La zone 2AUh est une zone naturelle non équipée, urbanisable à moyen ou long terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Cette zone devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et prévoir un raccordement satisfaisant au réseau électrique.

Elle n'est urbanisable que sous réserve de modification ou révision du document d'urbanisme. Cette modification devra permettre de modifier le règlement (article 2 notamment) ainsi que de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation. Dans un souci de prise en compte de l'architecture et du cadre paysager ambiant, les articles 11 et 13 sont réglementés, ce qui permet d'anticiper la prise en compte de l'environnement ambiant.

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

Article 2AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de la prise en compte :

- du risque lié au débordement sur le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Aronde reporté sur le règlement graphique,

sont autorisées :

- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUh 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 2AUh 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 2AUh 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article 2AUh 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 m maximum par rapport à la limite de l'alignement. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à 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 2AUh 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article 2AUh 8

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

- Non réglementé

Article 2AUh 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. Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs aidés.

Article 2AUh 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 + un seul niveau de combles.

Article 2AUh 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) et les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles suivantes concernant les couvertures, les façades et les ouvertures.

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.

3) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ), de teinte rouge nuancé
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au maximum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé
 - > soit en ardoise (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
- La pente de toiture des vérandas n'est pas fixée. Les couvertures des vérandas dont la toiture n'est pas transparente auront les mêmes matériaux que ceux de la construction principale. Toutefois, le zinc est autorisé pour les vérandas et les annexes.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

FACADES

1) Composition

- Les façades sur rue doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2) Ordonnancement des ouvertures

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

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en pierre de taille ou en moellon, soit en brique rouge du nord. 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 ou en brique pour les chaînages d'angle, soubassement, linteaux des ouvertures.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées.
- le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les fenêtres, portes et châssis de toit visibles de 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.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes. Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, 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 interdits en façade sur rue; ils sont admis s'ils ne sont pas perçus de l'espace public à condition que leur coffre soit intégré et non visible.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

MODENATURE (DECOR)

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

CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées d'une haie composée de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...), doublée ou non d'un grillage.

- La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 1,60 mètre. Les piliers encadrant le portail sont, soit en pierre de taille ou en pierre reconstituée, soit en brique rouge du nord.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale.
- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins ou à claire-voie, soit en métal, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1.60 mètre et 1.80 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.

Article 2AUh 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.

Article 2AUh 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 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 vivement recommandée. 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 2AUh 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article 2AUh 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUh 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.