

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère et vocation de la zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone naturelle équipée partiellement, urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation. Les constructeurs sont tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements (VRD) dans le cadre d'un aménagement cohérent.

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 aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du 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
 - d'équipements liés aux sports et loisirs

- agricole ou forestier
- équipement hôtelier
- En absence de défense incendie suffisante aucune autorisation de construction ne peut être autorisée.

Article 1AUh 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les activités de bureaux et de services ne pourront s'exercer qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).

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.

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 nouvelle doit être raccordée obligatoirement 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 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, ...).
- 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 à l’alignement de la voie par le mur gouttereau ou le mur pignon sur la rue Henriette de Gramont.
- Le long des voies nouvelles indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées, soit à l’alignement de la voie, soit avec un retrait de 4 mètres maximum par rapport à 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 doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. La partie de construction non contiguë à la limite séparative doit respecter une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites, sur la rue Henriette de Gramont.
- Pour les voies nouvelles, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimal de 3 m 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.
- L’emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 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 construction est limitée à deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.

Article 1AUh 11 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article 1AUh11 sont applicables à l'ensemble de la zone. Un lexique architectural peut être consulté en annexe du présent règlement. Une plaquette du CAUE de La vallée de L'Aisne est annexé au présent règlement.

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, 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 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 ; le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.
- Les constructions à caractère innovant ne sont pas soumises aux règles suivantes.

VOLUMETRIE

- Les bâtiments à usage d'habitation sont généralement allongés. La longueur des habitations doit être de 1,5 fois à 2 fois la largeur.
- La largeur des constructions anciennes traditionnelles est de 6 m, leur longueur varie de 9m à 12 m. Les dépendances font généralement corps avec la construction principale. Les constructions nouvelles peuvent adopter ce type de volumétrie.

COUVERTURES

1) Forme et pente

- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes comprises entre 45° et 55° sur l'horizontale. Les versants seront terminés par des pignons à redents dits « Pas de moineau » en pierre de taille.

2) Matériaux.

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - > en tuile plate petit moule
 - > en ardoise
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
- Les relevés de toiture(chiens assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

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 clin et le bardage bois naturel est admis.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges (proportion de 1 sur 1,4 à 1,6).
- 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.

CLOTURES

- Les clôtures sur la rue Henriette de Gramont 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.
- Le long des voies nouvelles, les clôtures doivent être constituées d'une haie composée d'essences à dominante caduque, doublées d'un grillage ou non, côté intérieur de la propriété. La hauteur de la clôture sera de 1,50 m
- 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.
- La partie supérieure des portails devra être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites) : Rue de Gramont, ils seront en métal et peint, soit à barreaudage vertical et droit, soit en panneau plein. Sur les voies nouvelles, ils seront, soit en bois peint, soit en métal peint.

DIVERS

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

- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils fassent partie intégrante de la toiture (au nu de la toiture).

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.

Article 1AUh 13

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

- 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 ainsi il est prévu au plan de zonage une bande de 10 mètres plantées en essence forestière au Nord de l'espace et une bande de cinq mètres traitée en petit brise vent à l'Est de l'espace. La composition de ces plantations sera à dominante de charmes, de freines, d'érables sycomores pour l'écran boisé, de charmes, d'érables champêtres, de cornouiller sanguin, de viornes en dominante pour le petit brise vent.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUh 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.