

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AUh.1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1. Rappels**

Dans les «espaces boisés classés», les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables et tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation au sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article AUh.2.

ARTICLE AUh.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**1. Rappels**

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- e) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Les lotissements à usage d'habitat et les activités nécessaires à la zone sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :

- a) L'opération porte sur l'ensemble de la zone selon un plan d'ensemble comportant une SHON maximum de 300 m² à l'hectare.
- b) L'emplacement et la forme du terrain sur lequel portent ces opérations ne constituent pas un obstacle à une urbanisation ultérieure
- c) Les charges d'équipements des opérations et celles nécessitées pour les raccorder aux divers réseaux publics existants ou prévus soient pris en charge par le pétitionnaire et dans les conditions techniques définies par les services conseillers de la commune

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE AUh.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

2. Assainissement

A - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

B - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE AUh.5 - Caractéristiques des terrains

En raison de contraintes techniques nécessitant l'obligation de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, chaque lot à créer devra avoir :

- ◆ une superficie minimale de **3 500 m²**.

ARTICLE AUh.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer sauf des sentes piétonnes.

ARTICLE AUh.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives.**

Elle devront être implantées de telle manière que :

- ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **8 m**.
- ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **5 m**.

ARTICLE AUh.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition que la distance horizontale entre chaque construction, mesurée normalement à tout point d'une partie de la construction, soit au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesurée au pied de la façade avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE AUh.9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE AUh.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ◆ Rez-de-chaussée + Comble aménageable.

Si le terrain est en pente, la hauteur sera comptée en tout point de la façade à partir du sol naturel.

ARTICLE AUh.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture 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.
- ◆ Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

A. LES MATERIAUX

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.

B. LES CLOTURES

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures à l'alignement pourront être en maçonnerie sur toute la hauteur où ou ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur mesurée à partir du sol.

Lorsqu'elles seront constituées d'une clôture grillagée, elles seront de préférence doublées de haies constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, sauf servitudes de visibilité.

Sont interdites toutes clôtures à l'alignement décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleins ou perforés.

Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2m.

C. LES MURS

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades.

D. LES TOITURES

◆ Pour les constructions d'habitations isolées, les toitures à un versant sont interdites.

◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

◆ Les étages droits en comble sont interdits.

◆ Les toits à la Mansart sont interdits.

◆ Les toitures sont obligatoires sauf dans les cas suivants :

◇ Extension d'un bâtiment comportant déjà une toiture terrasse

◇ A rez-de-chaussée, construction à usage d'activités ou extension d'une maison d'habitation hors du volume de la construction principale.

- ◇ Les éléments architecturaux ou de liaison, dans le cas d'une opération d'ensemble.
- ◇ Les bâtiments à caractère exceptionnel constituant un signal urbain ou un ensemble monumental.

E. LES OUVERTURES EN TOITURE

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

F. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

- ◆ **Les matériaux**
L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.
Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition broyée, grattée ou talochée. Sont proscrits les enduits mécaniques ou projetés à finition en relief dits tyroliens.
Les imitations de matériaux sont interdites.
Les abris de jardin en bois sont tolérés.
- ◆ Les toitures en tôle ondulée, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule sont interdites ainsi que la tuile de béton, quelle qu'en soit la coloration, le bardeau asphalté, la tôle d'acier galvanisé ou de fibrociment.

ARTICLE AUh.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Pour les logements individuels il sera demandé une place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON avec un minimum de deux places de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 60 % de la SHON.

Les cas non prévus devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut de faire l'objet d'une étude particulière.

ARTICLE AUh.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
3. **Espaces boisés classés.**
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Tout défrichement est interdit.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l’application des règles des articles AUh.3 à AUh.13.

ARTICLE AUh.14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Sans objet.