

CHAPITRE 6 : ZONE AU
SECTEUR 1AUb – Saint Pierre
ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUb correspond à une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux et située au nord de la commune entre la rue de la vallée Doudemont au sud et le sentier du château de Rouville (GR) à l'Est, entre les secteurs N et UCa, sur laquelle la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Cette opération se réalise sous la forme d'une zone d'aménagement concerté d'habitat multi-sites.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur 1AUb est destiné à accueillir de l'habitat sous la forme de maisons individuelles (lots libres), ou des constructions liées aux services (transformateur, local poubelle, etc).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Réaliser une opération, en greffant au tissu existant, un secteur composé de maisons de qualité, respectueuses du caractère ancien du hameau et de son cadre de vie (règles de prospects, hauteur des bâtiments, insertion dans l'environnement au sens le plus large).
- Mettre à la disposition des futurs habitants, une gamme de produits immobiliers répondant à leurs besoins.
- Favoriser et constituer des centres de vie, via le schéma paysager.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites :**

- 1.1 Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent document.
- 1.2 Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

**ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS
CONDITIONS****Rappels :**

- *Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.*
- *En matière de démolition :*
 - *Les démolitions sont soumises au permis de démolir,*
 - *dans tous les cas, les murs d'enceinte montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées sous réserve :

- du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères,
- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- de respecter le plan masse, les schémas de principes paysagers, les techniques de desserte et de circulations douces, en liaison avec le GR à l'est,

D'une façon générale, en secteur 1AUb, sont admis :

- 2.1 Une seule construction à usage d'habitation par lot.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation sous forme de maisons individuelles (lots libres), ou des constructions liées aux services (transformateur, local poubelle, etc...).
- 2.3 Les extensions et modifications des constructions admises.
- 2.4 Le stationnement nécessaire aux occupations et utilisations du sol admises, hormis les garages en sous-sols qui sont interdits.
- 2.5 Les piscines.
- 2.6 Les annexes accolées ou non au bâtiment principal (abris de jardins, vérandas...), sous réserve de :
 - pour les abris de jardins, de ne pas dépasser 10 m² et d'être implantés au moins sur une limite séparative
 - pour les autres annexes (vérandas, auvents, ...) de ne pas dépasser 20 m².
- 2.7 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.8 Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – ACCES*****Définition***

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès, doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre, avec un traitement différencié de la chaussée.

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution et disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

- 4.2.1.1 Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 4.2.1.2 L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- 4.2.2.1 Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur une parcelle ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.2.2.2 Lorsque la nature du sol le permet et sauf difficultés techniques reconnues, les eaux pluviales des constructions seront traitées localement. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux ou fossés extérieurs aux parcelles privatives sont interdits.
- 4.2.2.3 Le pétitionnaire peut réaliser à sa charge, soit des puits d'infiltration, soit mettre en place une bâche de stockage comme technique alternative d'assainissement.

4.2.3 Eaux de piscine

- 4.2.3.1 Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.
- 4.2.3.2 Lorsque la nature du sol le permet, sur les terrains d'une surface supérieure ou égale à 300 m², les eaux de piscine des constructions seront traitées localement (pas de rejet dans le réseau public), sauf difficultés techniques reconnues.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIO-TELEVISION)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficultés techniques reconnues.
- 4.3.2 Les coffrets seront intégrés soit :
- au bâti,
 - dans des murets techniques,
 - dans les clôtures.
- 4.3.3 Les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être non visibles depuis la voie d'accès et installées en toiture.
- 4.3.4 Dans le cas de constructions sous forme de permis collectif ou groupé, une installation d'antenne collective serait exigée.

ARTICLE 1 AUb 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimale de 500 m².

**ARTICLE 1AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES*****Expression de la règle***

- 6.1 Les constructions seront implantées avec un recul minimum de l'alignement de 7 m de l'emprise de la voie.

- 6.2 Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul à respecter par rapport à l'emprise d'une des voies est de 7 m et de 5 m par rapport à l'autre voie.

Exceptions

- 6.3 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées :
- soit en limite (s) séparative (s) ;
 - soit à une distance égale au moins à 3 m de ladite limite ;
 - soit à une distance d'au moins 8 m si vues directes ;
 - soit en limite de fond de parcelle.

Exceptions

- 7.2 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.
- 7.3 Une implantation différente pourra être acceptée pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m².

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 2,5 m au moins les unes des autres.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL**Définition**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol, les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture, ...).

Expression de la règle

9.1 L'emprise au sol des constructions admises ne devra pas dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée entre :

- le terrain naturel en limite de voie, au droit de l'accès à la parcelle,
- et le faîtage des constructions.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres.

Expression de la règle

10.1 La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- pour les constructions à usage d'habitation implantées sur les lots libres : 10 m au faîtage (R+1+Combles)
- pour les annexes aux constructions d'habitation : 3,50 m au faîtage pour les constructions à un seul pan et 5 m au faîtage pour les constructions à deux pans.

Exceptions :

10.2 Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 DISPOSITIONS GENERALES**

- 11.1.1 En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.2 La création de garages en sous-sols est interdite, de même que les caves et sous-sols sont interdits.
- 11.1.3 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 11.1.4 Les constructions annexes isolées à une pente sont autorisées si elles sont implantées en mitoyenneté, avec le faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- 11.1.5 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 11.1.6 L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- 11.1.7 L'emploi de la couleur « blanc pur » est interdit.
- 11.1.8 Les terrains non bâtis doivent être entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène.

11.2 - TOITURES

- 11.2.1 Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à plusieurs pans. Les annexes et abris de jardins de moins de 10 m² pourront ne comporter qu'un seul pan.
- 11.2.2 En cas de projet d'architecture contemporaine, les toitures peuvent comporter des toitures-terrasses sous réserve que ces dernières soient parfaitement harmonisées au projet et au site environnant.
- 11.2.3 Les toitures terrasses ne peuvent pas occuper plus de 20% de la couverture.
- 11.2.4 Les parties des constructions édifiées en superstructures, telles que cheminées, sorties de ventilation, devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Les cheminées émergeront autant que possible au plus près du faîtage.

Les pentes

- 11.2.5 Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale.
- 11.2.6 Une pente différente pourra être acceptée pour les annexes (vérandas, abris de jardins,...) ne dépassant pas 10 m².

Les matériaux

- 11.2.7 Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- 11.2.8 Seules les couvertures en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles sont autorisées.
- 11.2.9 L'emploi de la plaque ondulée fibro-ciment est interdit.
- 11.2.10 Des dispositions particulières pourront éventuellement être autorisées pour les vérandas, capteurs solaires, sous réserve du respect de la simplicité, de la cohérence et des proportions de la composition d'ensemble que ces éléments doivent former avec la façade.

11.3 – OUVERTURES

- 11.3.1 Elles ne doivent pas par leur nombre, leur dimension et leur proportion, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste trop marqué par rapport aux constructions avoisinantes.
- 11.3.2 Les lucarnes sont de proportions réduites sur versant de toiture ou engagées dans le mur. Pour les lucarnes non engagées dans le mur de la façade, les largeurs seront réduites à 1 m.
- 11.3.3 Les fenêtres de toit doivent être de forme rectangulaire et plus hautes que larges. Leur implantation dans la toiture doit être faite en veillant aux proportions de la composition d'ensemble que la toiture doit former avec la façade.
- 11.3.4 Les châssis triangulaires, les outeaux de petites dimensions (surface inférieure à 0.8 m²), ou les châssis rampants type VELUX pourront être acceptés s'ils ne sont pas sur un versant de couverture donnant sur le domaine public.

11.4- MENUISERIE

- 11.4.1 La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades.
- 11.4.2 Le PVC est interdit pour les portes et volets.

11.5 - FACADES

- 11.5.1 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.5.2 Le parement extérieur des murs sera soit en pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte, des enduits du quartier.
- 11.5.3 L'utilisation du bardage bois de couleur naturelle ou peint, dans des tons en harmonie avec ceux du hameau, est autorisée.

Les matériaux

- 11.5.4 Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- 11.5.5 Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.6- CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- 11.6.2 Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- 11.6.3 Les clôtures PVC et les clôtures de murs pleins sont interdites.
- 11.6.4 Les clôtures seront limitées à 1.60 m de hauteur.
- 11.6.5 Les différents types de clôtures seront de nature végétale doublées d'un grillage. Elles se déclineront en haies taillées limitées à 1.60 m en façades et en retour jusqu'à l'alignement des constructions, en haies taillées hautes limitées à 1.80 m sur les limites latérales jouxtant les voies ou l'espace public, et en haies taillées ou libres limitées à 1.80 m en limites séparatives.

Exception :

- 11.6.6 Les clôtures de fond de lots situées en limite nord, seront plantées d'une haie bocagère constituée d'essences pouvant former à terme un rideau dense de 6 m.

ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.2 Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- 12.3 Nombre de places de stationnement aménagées : 3 places minimum aménagées sur la propriété dont une place couverte.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan comportant le détail des plantations à réaliser.
- 13.2 Les haies seront plantées derrière la clôture grillagée (côté espace privé) et de part et d'autre des clôtures séparatives des parcelles privées.
- 13.3 Les haies taillées seront constituées de trois essences maximum comportant pour 50% des essences marcescentes, semi persistantes ou persistantes ; les haies libres devront être composées de plusieurs variétés présentant un ou plusieurs des caractères suivants: feuillage persistant, feuillage décoratif, floraison, fructification.

- 13.4 Règlement d'implantation fixée à :
- 0,50 m de la limite de propriété pour les haies ne dépassant pas 2,00 m de hauteur
 - 2,00 m de la limite de propriété pour les haies dépassant 2,00 m de hauteur.
- 13.5 Les haies peuvent être réalisées à la limite de deux parcelles (accord entre les voisins) ; dans ce cas, les accords de mitoyenneté doivent être enregistrés devant notaire pour avoir une valeur juridique.
- 13.6 La plantation de deux fruitiers haute-tige est imposée sur chaque parcelle. L'un entre la façade principale et la rue, le long des rues non plantées, l'autre en fond de lot, ou les deux en fond de lot lorsque la façade principale jouxte une rue plantée.
- 13.7 Les essences seront choisies dans une gamme rurale ou forestière.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 0,50.