

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.

La zone 1AUh organisée sur le site du Larris de Ponchon a fait l'objet d'une étude environnementale eu égard à sa situation en proximité d'un biocorridor déterminant ainsi ses limites ; ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui s'applique.

Pour son ouverture à l'urbanisation la zone 1AUh doit faire l'objet d'un plan d'aménagement global respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement.

Remarque : Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci devra être effectuée avant toute construction.

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 :

- Toute construction ou installation hormis celles indiquées à l'article 2.

Article 1AUh 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
-----------------------	---

Sous réserve d'une prise en compte des contraintes de sol et d'une bonne intégration paysagère, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris leur garage
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre
- L'extension des constructions.
- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics

- Les activités de bureaux et de services ; celles ci ne pourront s'exercer qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes, leur surface est limitée à 50m².

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

L'orientation d'aménagement s'applique en ce qui concerne les accès ainsi que le tracé et le profil des voies ; cependant les études menées dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation (l'assainissement des eaux pluviales) pourront éventuellement engendrer des modifications des profils et tracés des voies de desserte.

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les voies en impasse sont interdites
- 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 conformément à l'orientation d'aménagement.

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 devra prévoir son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de celui ci, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.
- 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'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 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 évacuations d'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 principales et leurs annexes doivent être implantées avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle à la voie.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à ces limites.

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

- Il est demandé une distance de 6 mètres minimum entre deux constructions.

Article 1AUh 9	Emprise au sol des constructions
-----------------------	---

- L'emprise au sol est fixée à 20%.

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 de leurs abords
------------------------	--

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.

- Les constructions à caractère innovant¹ au plan architectural ou écologique ne sont pas concernées par les règles suivantes, sous réserve du respect du « paysage urbain ».
- 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.

- Sont autorisés les matériaux renouvelables et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie ...).

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles suivantes:

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, 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.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
- soit en ardoise (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ), de teinte nuancé rouge brun.
- soit en tuiles mécaniques sans cote verticale apparente, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en matériaux de couverture traditionnels (tuile, ardoise).
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) subdivisions horizontales et verticales

- Les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle et les linteaux.

3) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en briques rouges du nord avec ou non une modénature, soit en pierre de taille, soit en briques silico calcaire, soit en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale ou la brique rouge du nord. Une modénature, soit en pierre de taille, soit en briques silico calcaire, soit en briques rouges du nord, lui est associée ou non.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges, hormis pour 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.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en PVC.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en PVC.
- Les volets des baies doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en PVC et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe.

- Les volets à enroulement sont admis.
- Pour les constructions en clin ou bardage en bois naturel, les fenêtres et portes sont admises également en bois naturel.

ANNEXES

- Les garages doivent de préférence, faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être :
constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m maximum en pierre de taille, en brique rouge du nord ou en matériaux recouverts d'enduit lisse de couleur pierre calcaire (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), couronné d'un chaperon en briques rouges, surmonté ou non, soit d'une grille en fer à barreaudage vertical et peinte d'une hauteur de 1,00 m à 1,20 m, soit d'un grillage, soit de lisses.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées, soit de murs recouverts d'un enduit lisse de 1.50 mètres maximum de hauteur, soit d'une haie doublée d'un grillage.
- Les piliers encadrant le portail sont en briques rouges du nord, surmontés d'un couronnement en briques rouges du nord ou en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Les portails doivent être, soit en bois peint en panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées sauf impossibilités techniques ; elles seront alors masquées par une haie de charmille.
- Tous les réseaux filaires sont enterrés.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent faire partie intégrante de la toiture et être placés 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.
-
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement.

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 trames vertes décrites dans l'orientation d'aménagement s'imposent.
-
- 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, arbustives locales est obligatoire. 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. La composition de ces plantations sera à dominante :
 - > De charmes, de frênes, d'érables sycomores pour les écrans boisés,
 - > De charmes, d'érables champêtres, de cornouillers sanguins, de viornes en dominante pour les brise-vent.
- Suivant la plaquette du CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise »

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol
--

Article 1AUh 14	Coefficient d'Occupation des Sols
------------------------	--

- Non réglementé.