

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AH

Il s'agit d'une zone identifiant l'habitat isolé existant en zone agricole sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE AH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 50 m² de surface plancher.
3. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,5 fois l'emprise au sol de la construction existante.
4. Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

ARTICLE AH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE AH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- avec un recul compris entre 5 et 20 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, ces marges de recul peuvent être réduite.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

-6m des berges des cours d'eau non domaniaux et des berges des fossés.

ARTICLE AH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$), sans que cette distance ne soit inférieure à 3 mètres.

Cette marge d'isolement est réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut.

Le principe est que l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3m. Elle peut être ramenée à 1m lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur n'excédant pas 3m.

ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+1+ toit terrasse
- R+C aménageables

2. *Pour les autres constructions :*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont 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.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits:

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Traitement des façades

Les parements extérieurs des murs doivent être réalisés principalement en briques dans la gamme des rouges. Des parties enduites ou en pierres naturelles pourront être admises sous réserve de se composer avec les parties à parement de briques, ces dernières devant rester dominantes en surface.

Les constructions bois sont autorisées.

Toitures des constructions à usage d'habitation

La pente principale des toitures devra être comprise entre 40 et 55° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toiture pourra être adoucie (coyaux).

Toutefois des dispositions différentes (angles inférieurs à 40° ou supérieur à 55° peuvent être autorisés lors de la construction de toiture terrasse pour de la mise en application d'une gestion des ruissellements (toiture végétalisée), la création de vérandas, car-ports, et annexes.

Les matériaux utilisés en couverture seront en tuile de couleur terre cuite naturelle (rouge sombre marron) ; soit rouge teinté d'orangé ; noir teinte sombre ; soit dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.8m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1m sauf pour les pilastres.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings,...).

Les clôtures en plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

La déclaration préalable lors de l'édification de clôture est obligatoire.

En bordure des courants et fossés de drainage, les clôtures doivent être démontables pour le passage des engins d'entretien sur une largeur de 6m. Les plantations d'arbres, arbustes sont interdits dans cette bande de passage.

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE AH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement, dont une place de jour réalisée dans la marge de recul et ouverte sur le domaine public.

ARTICLE AH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences locales (liste annexée au règlement).

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués de préférence d'essences locales (liste des essences annexée au règlement).

Pour la constitution des haies vives visées à l'article AH11, l'usage d'essences locales est préconisé (liste des essences annexées au règlement).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.