

1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate.

Les orientations d'aménagement et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipements internes de la zone.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions et installations, qui par leur destination, leur implantation ou leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation et/ou susceptible d'apporter une gêne au voisinage
- Constructions, installations qui par leur destination sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité d'un quartier et notamment celles générant des nuisances sonores résultant de procédés techniques ou industrielles de façonnage ou qui mettent en œuvre des équipements lourds.
- Constructions et installations soumises à la procédure d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du même régime
- Constructions à usage agricole, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés une activité commerciale existante sur place
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes, à l'exception de la caravane où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- La création ou l'extension de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes soumis ou non autorisation
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, garage, etc.)

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement » ;
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries réseaux divers et aménagements paysagers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la rue d'Ecouves et la RD 1.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Raccordement au réseau public obligatoire pour construction à usage d'habitation ou recevant du public.

Eaux usées :

Raccordement au réseau public obligatoire pour construction générant des eaux usées.

Eaux pluviales :

Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et, de préférence, selon une orientation profitant au maximum des apports solaires.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 2 mètres.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée + un niveau soit deux niveaux habitables.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Façades :

Les constructions sont réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux (enduits ton pierre, bardage bois naturel,...)

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant une teinte identique à la tuile, à l'ardoise ou tuiles ardoises à l'exception des toitures terrasses.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée :

Les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

3. Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires et sont soumises à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Sont interdits :

- Les clôtures en béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés)
- les murs pleins dont la hauteur est supérieure à 0.60 mètres.

4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article 1AU 12 : Stationnement

1. Constructions à usage d'habitation individuelle :

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Il doit être prévu au minimum deux places de stationnement hors garage par logement créé.

2. Constructions à usage de bureaux, commerces, services ou artisanat :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations

Il est exigé l'aménagement d'un espace vert et/ou public commun hors voirie et stationnements. Ils doivent respecter les orientations d'aménagement.

Les haies et espaces à planter sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les plantations à réaliser inscrites au document graphique doivent être composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

