

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

### **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle non-équipée, située dans le prolongement de quartiers résidentiels, est destinée principalement à de l'habitat ainsi qu'aux activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

### **Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. 1AU.1**

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- l'hébergement léger de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les nouvelles installations industrielles, ou agricoles qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes

### **Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. 1AU.2**

#### **1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Cette urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve :

- que l'opération d'aménagement respectent les principes édictés par le PADD et les dispositions particulières d'aménagement qui le complètent ;
- qu'elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone ; dans le cas de lotissements à vocation d'habitat, l'opération d'aménagement devra porter sur une superficie au moins égale à 1Ha (sauf en ce qui concerne l'opération qui termine l'aménagement de la zone, ou dans le cas où le secteur 1AU visés à une taille inférieure.)
- que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics.
- Qu'existent les capacités nécessaires au traitement des eaux usées dans les zones d'assainissement collectif.

#### **DE PLUS :**

- 2 - Les établissements à vocation commerciale, artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

3 - Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application du dernier arrêté préfectoral de classement de la RD971.

#### 4 – Constructions sur sous-sols

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

### **Article 1AU.3 Accès et voirie**

**Art. 1AU.3**

#### I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

#### II - VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les lotissements, la possibilité de raccordement de la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée. De même sera imposé le raccordement du secteur aux cheminements piétonniers ou cyclables existants ou prévus.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Les rues qui desservent les quartiers résidentiels seront bordées de places de stationnement à raison d'au moins une place par maisons individuelles (qu'elles soient isolées, jumelées ou en bande), sauf si deux places de stationnement non-closes sont aménagées sur chaque parcelle ou lot)
- Les voies principales de desserte de la zone seront plantées d'arbres d'alignement,
- Les voies en impasse seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules.
- Les chaussées auront une largeur au moins égale à 4,5m, les trottoirs à 1,5m,
- Les cheminements pour piétons ou cyclistes auront une emprise au moins égale à 3m.

### **Article 1AU.4 Desserte par les réseaux**

**Art. 1AU.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : L'infiltration sur place sera privilégiée. Pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III- **ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE** : Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. 1AU.5**

Néant.

**Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AU.6**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indication, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4m.

Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins au moins égale à 2m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.

**Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. 1AU.7**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

Néanmoins, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3m pourront être implantés dans la bande de recul le long des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. 1AU.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AU.9**

Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat : l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **Article 1AU.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AU.10**

Les constructions à usage d'habitations comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non compris le sous-sol. Elles auront une hauteur maximale de 10m au faîtage.

Enterrement des sous-sols : Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

## **Article 1AU.11 Aspect extérieur**

**Art. 1AU.11**

### **1°) DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette région est interdit.

Toute construction, ouvrage ou aménagement sera réalisé dans le respect du caractère paysager, architectural et urbanistique des constructions anciennes traditionnelles du village ou des hameaux.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, type de clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

### **Matériaux**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le village et en particulier avec la pierre de Montmartin. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel est autorisé (sont interdites les teintes « vernis clair » telles que pin-vernis).

Les enduits seront choisis dans les nuances de la pierre locale (gris, beige) ou d'ocres jaunes. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ; les enduits ocre, saumon, ou rose sont donc interdits.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur.

Sont de plus autorisés :

- Pour les constructions à usage économique, les équipements collectifs ou les architectures contemporaines de qualité, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou grise.

- Les tuiles pour l'extension ou la>QS< couverture des annexes d'une construction déjà couverte de tuiles. Elles auront la même couleur que la construction existante.

## **2°- CLOTURES :**

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Les clôtures sont réalisées à partir des éléments suivants seuls ou composés :

- de murs : ils sont alors en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit harmonieux avec celui des façades ; ils comprennent un chaperon et des harpages et ont une hauteur inférieure à 0,8m.
- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux et/ou horizontaux.

## **3°- PLANTATIONS :**

Les plantations existantes remarquables (parcs, grands arbres, alignement d'arbres,...) seront maintenues et intégrées dans l'aménagement paysager du terrain.

Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie pourront être arasés **et** reconstitués en recul lors de l'élargissement d'une voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges le justifiera. Ils seront replantés dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.

L'arasement de haies bocagères existantes en limite de parcelles agricoles sera exceptionnellement autorisé pour prendre en compte des reconfigurations foncières, sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité. Il le sera dans le respect des dispositions d'origine : fossés et talus seront poursuivis.

### **Article 1AU.12 Stationnement**

**Art. 1AU.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont au moins une non-clôturée dans la zone d'accès de la parcelle.

### **Article 1AU.13 Espaces libres et plantations**

**Art. 1AU.13**

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales. Les clôtures grillagées seront doublées de haies.

#### Obligation de planter :

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupes d'habitation : lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 0,5Ha, il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus 1,5ha, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement ou espaces verts communs sont plantés à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Recommandations :

- Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> de parcelle.
- les haies sont plantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative, les arbres à une distance minimale de 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

**Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

**Art. 1AU.14**