

# III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle à équiper est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers résidentiels. Elle pourra recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés.

On distingue **des secteurs 1AUb**, destinés à recevoir une densité comparable à celles des zones Ub en bordure ou au sein desquels ils s'insèrent.

## **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 :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente au détail,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aménagements paysagers prévus dans l'aménagement de la zone ou du secteur,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisirs.

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

**Art. 1AU.2**

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

les secteurs de cette zone seront ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des aménagements et équipements prévus par le PADD et les Orientations d'Aménagement qui le complètent. Ainsi, un aménagement partiel d'un secteur ne devra pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

2- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

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

### 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. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles, au-delà, l'accès sera assimilé à une rue : il remplira les dispositions applicables aux voies (place de retournement dans les voies en impasse, largeur minimale de chaussée...).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic...). Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi :

- Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise au moins égale à 9m (dont 5m de chaussée) ; cette emprise pourra être réduite sans jamais être inférieure à 6m pour les voies (dont les impasses) ne desservant que quelques logements.

En application des principes d'aménagement définis par les **ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT** qui complètent le PADD.

- Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (rue, chemin, piste cyclable...), en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.
- La réalisation de cheminements piétons ou cyclistes sera imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 5 m.

### 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 SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :
- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
  - dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*
- b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les

installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuilleur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

L'effacement des réseaux et branchements est obligatoire.

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

**Art. 1AU.5**

Dès lors qu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1000m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. 1AU.6**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance :

- Des rues existantes avant aménagement de la zone : au moins égale à 5m.
- Des chemins pédestres ou cyclables existants ou à créer : au moins égale à 3m.

Il n'est pas défini de règles d'implantation le long des voies internes de l'opération d'aménagement.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à partir de l'alignement.

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

**Art. 1AU.7**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.

Cependant, l'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée dans la bande de recul précédente.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent être implantés en limite séparative de propriétés.

#### **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 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

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

**Art. 1AU.9**

En 1AU.b : L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'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 comprendront au maximum 2 niveaux, plus les combles, non compris les sous-sols enterrés et leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

**Art. 1AU.11**

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

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 présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires,...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

##### DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...) ; Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

##### TOITURES

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées : les toitures en chaume, en zinc, ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

### CLÔTURES :

Elles auront une hauteur maximale de 2m.  
L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales,
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

### PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

Les plantations à créer prescrites au règlement graphique seront constituées de haies bocagères.

### **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.

### **Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. 1AU.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales.

Les haies de conifères ou de laurier-palme sont en particulier interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Les lotissements ou groupe d'habitation comprendront des espaces verts dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Pour être décomptés :

1) ils ne comprendront :

- Ni aires de stationnement
- Ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.
- Ni les voies vertes prévues.

2) Ils seront prévus de façon à permettre un entretien facile : pour être comptabilisés, ils n'auront pas une superficie inférieure à 50m<sup>2</sup> et une largeur inférieure à 2m.

Rappel pour information :

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Elles ont une hauteur inférieure à 2m.  
Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Néant.

**Art. 1AU.14**