

# Zone 1AU

## ZONE 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'aménagement d'ensemble ou d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. Elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement.

- **1AUi** : secteur présentant un risque inondable par débordement de la nappe phréatique

## REGLEMENTATION 1AU

### 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- . Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- . Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- . Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2
- . Terrains de camping, caravaning et stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)
- . Habitations légères de loisirs
- . Constructions avec sous-sols
- . Dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, les éoliennes

#### **En secteur 1AUi**

- . Toutes constructions à usage d'habitat ou autres activités

### 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- . Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1
- . Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures

### 3. Accès et voirie

- . Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- . Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile
- . En limite de voie publique, un espace devra être aménagé afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

### 4. Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public
- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **En secteur 1AUi :**

- . Le constructeur doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées au risque de remontées d'eau souterraine.

### 5. Superficie minimale des terrains

- . Pas de règle imposée

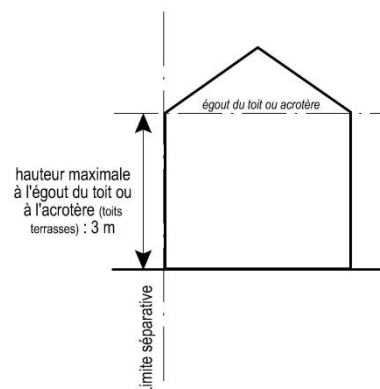
**6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- . Alignement ou recul de 4m minimum
- . Recul différent autorisé lors de la création groupes d'habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

**7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

(H : hauteur totale du bâtiment)

- . Les constructions sont implantées soit :
  - à une distance des limites séparatives égale à H/2 avec un minimum de 4 mètres
  - en limite séparative si elles respectent le principe ci-contre ou si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté dont elles ne dépassent pas la hauteur



- . Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur mat doit être implanté à 3m minimum de la limite séparative sans que les pales ne puissent jamais déborder sur le terrain voisin. De plus, les fondations du mat doivent se réaliser à 5m minimum de toute autre construction.

**8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- . Pas de règle imposée

**9. Emprise au sol des constructions**

- . 35%

**10. Hauteur maximale des constructions**

- . 12m au faitage et 9m à l'acrotère des toits terrasses
- . Lorsque les éoliennes domestiques sont autorisées, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 12m.

**11. Aspect extérieur des constructions**

- . La restauration des constructions locales traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

**.Clôture :**

- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales
- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure.
- L'aspect des matériaux et les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes.
- Panneaux bétons préfabriqués interdits
- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures

**.Façades :** Mur enduit ou emploi de matériaux destinés à rester apparents

**.Toiture :**

- bâtiment principal : tuiles, ardoises, zinc
- extensions : Toiture en harmonie avec le bâtiment principal, toits plats autorisés pour les toitures végétalisées

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées...)

**12. Stationnement**

- . 2 places de stationnement par logement
- . une aire d'aménagement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

## Zone 1AU

### 13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

. Pour les aménagements d'ensemble, 10% minimum d'espaces verts communs

### 14. Coefficient d'Occupation du Sol

.0.40

Conformément à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.