

## ZONE 1AU

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs en dehors des zones réservées à cet effet.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole.

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement\*, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.
- Toute opération d'aménagement (compatible avec la vocation de la zone) sous réserve qu'elle comprenne un minimum de 4 lots ou qu'elle porte sur une opération d'une superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup> ou sur la superficie restante de la zone.
- Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat, de services et d'équipement d'intérêt général ou collectif sous réserve d'être compatibles avec l'habitat (la notion de compatibilité s'apprécie en fonction des nuisances éventuelles).

\* « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

### **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### I- Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### II- Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic (généralisé par le projet). Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### III- Voirie :

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à leur destination, à l'importance du trafic qu'elles supportent et doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

**→ Pour la desserte en voirie des zones 1AU (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.**

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

#### II- Assainissement

##### a) eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

##### b) eaux pluviales

Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les retraits exigés par rapport aux différents axes sont les suivants :

Hors agglomération : à 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et des autres voies.

En agglomération : à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies des dessertes internes aux opérations d'ensemble qui ont fait l'objet d'un plan de composition (déterminant soit des zones non constructibles, soit des lignes ou bandes d'implantation des façades).

Il n'est pas exigé de retrait par rapport aux chemins piétonniers, hormis lorsqu'une « Orientation d'aménagement » spécifie une disposition particulière.

### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardin, appentis ...), il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics d'intérêt général ou collectif.

### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les constructions et équipements publics d'intérêt général ou collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Des dérogations réglementaires aux dispositions suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux « Clôtures sur voie », pourront être accordées dans le cas de constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale. Ces projets devront avoir été préalablement soumis et validés par le CAUE de la Manche.

### a) Toitures

Les toitures des volumes principaux devront être composées de 2 versants de pentes identiques, comprises entre 30° et 50°. Les toitures plates, terrasses, faibles pentes et/ou mono-pentes seront acceptées uniquement pour les bâtiments annexes et les volumes secondaires.

### b) Clôtures sur voie :

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non doublés par une haie vive ;
- les murs de plus de 1,80 m de haut par rapport au terrain naturel ;
- les haies vives de plus de 2 m de haut ;
- l'emploi de couleurs vives.

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE 1AU 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (d'essences locales).

Les haies bocagères figurant au chapitre des « Orientations d'Aménagement » (à conserver) doivent être impérativement préservées et/ou régénérées.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement (d'essences locales mélangées).

**ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.