

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune 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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur 1Auc a un espace non bâti du bourg de Neuville dans lequel s'applique le règlement de la zone Uc.

La zone 1AU^l est destinée aux activités sportives, de loisirs ou de plein air compatibles avec l'habitat et aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITESEn secteur 1AU

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole
- La création et l'extension des installations classées non compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation
- Les habitations légères de loisirs et les caravanes hors terrains aménagés sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes
- 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, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et parc d'attraction
- L'ouverture carrières ou de mines

En secteur 1AU^l

- Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article 2

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones 1AU toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, sous réserve que l'aménageur en réalise le schéma d'organisation en liaison avec la commune.
- Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

En secteur 1AU^l

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics de sports, de loisirs, culturel ou socioculturel et les constructions directement liées à leur fonctionnement

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVESAccès

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).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone définie dans les Orientations d'Aménagements

Voirie

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès, ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.....

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel (article R 111-11 du Code de l'Urbanisme)

Assainissement eaux usées :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux divers

A l'intérieur des ensembles d'habitations à créer, les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tirettées,

Les constructions et installations devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

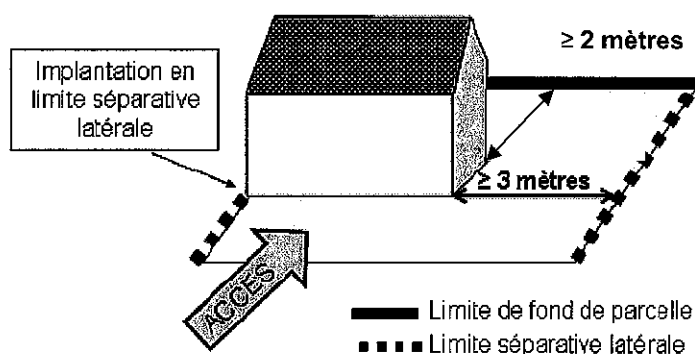
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative latérale
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives latérales.

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites de fond de parcelles.

Croquis



Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

Les aménagements et extensions des habitations existantes ne respectant pas la règle précitée, peuvent être autorisés sans qu'il n'y ait aggravation de la non-conformité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En secteur 1AU

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres

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

Non Réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les bâtiments annexes de toute nature ne pourra dépasser 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci dessus. Ceci sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou de l'opération groupée n'excède pas le pourcentage maximal fixé.

Cette règle n'est pas applicable : aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne pourra excéder 8 mètres

En secteur 1AU

Non réglementé

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrée dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Aspect extérieur

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toitures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Couleurs

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Clôtures

en secteur 1AU

Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Entre fonds voisins les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Sur rue, les haies nouvelles devront être composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

en secteur 1AU

non réglementé

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations concernant les matériaux de toiture du présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et d'habitat requérant l'énergie solaire.

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

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il est prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitat isolées: 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 50 m² de SHON construite sans être inférieur à 1 place par logement.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

Pour les autres constructions les places de stationnement ou cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

En cas de modification ou d'extension d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions de l'article 9 des dispositions générales, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas.

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

Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement. Les espaces communs (exemples : espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements piétons...) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

En aucun cas les espaces boisés classés et les éléments du paysage inscrits au titre de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme inclus dans le secteur ne peuvent être comptés comme espace commun.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.