

Zone 1AU

Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme de d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. Elles comprendront au moins 10% de logements locatifs. 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 et à une alimentation en eau potable suffisante.

- **1AUr** : secteur présentant un risque de remontée de la nappe phréatique

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- Les terrains de camping, caravanning et stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les habitations légères de loisirs

En secteur 1AUr, sont également interdites:

- Les constructions avec sous-sol

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1.

ARTICLE 1AU3 : ACCES 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, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'arrière et emprises publiques, sauf dans les zones d'alignement, à une distance d'au moins 5 mètres de la limite des voies

Zone 1AU

- Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion de groupes d'habitations
- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous condition que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes

Toiture :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Lorsque les toitures seront composées de deux pans, ceux-ci devront être symétriques.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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 et l'habitat écologique
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies

Les clôtures :

- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les grillages devront être doublés d'une haie vive d'essences locales
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

FARCY STEPHANIE
ARCHITECTE D.P.L.G.
N° ORDRE NATIONAL 070521

STEPHANIE FARCY
ARCHITECTE D.P.L.G.
28B, rue Maréchal, 76350 OUSSEL
Tél : 06.84.06.99.01 - Email : stephanie.farcy@orange.fr
N° Orde National : 070521

Maître d'Ouvrage :
SAS S2J INVESTIMMO
LE BOURG
14700 CORDEY

STEPHANE DRUEL
Bureau d'étude - Maitrise d'Oeuvre
1301, Route de Duclair 76150 LA VAUPALIERE
Tél : 06.70.46.79.74 - Email : sdruel@orange.fr
SIRET : 519 322 267 00013 - APE : 7111 Z

Adresse du Projet:
**PROJET D'AMENAGEMENT
D'UN LOTISSEMENT**
Lieu dit "LE VERGER" - RD 39
14700 ERAINES

Titre du Plan:
**REGLEMENT DU PLU NON
MODIFIE POUR LE LOTISSEMENT**
TRANCHE 1 - PERMIS D'AMENAGER N°1

Planche N°:
**PA
10**

Source : Géoportail - Copyright IGN -
Projection RGF93 CC49

STEPHANE DRUEL
Bureau d'étude - Maitrise d'Oeuvre
1301, Route de Duclair 76150 LA VAUPALIERE
Tél : 06.70.46.79.74 - Email : sdruel@orange.fr
SIRET : 519 322 267 00013 - APE : 7111 Z

STEPHANE DRUEL
Bureau d'étude - Maitrise d'Oeuvre
1301, Route de Duclair 76150 LA VAUPALIERE
Tél : 06.70.46.79.74 - Email : sdruel@orange.fr
SIRET : 519 322 267 00013 - APE : 7111 Z

Dossier / Phase: **D.P.A. 02-2020**

Référence du Plan:

Indice:
A

Echelle:

Date:
18 février 2020

Zone 1AU




ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par construction individuelle
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les nouvelles haies créées devront être composées d'essences locales
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain
- Tout permis groupé ou procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.

Pour information, dans la zone 1AU, les articles 1AU8, 1AU9 et 1AU14 ne sont pas réglementés.

 <p>FARCY STEPHANIE ARCHITECTE D.P.L.G. N° ORDRE NATIONAL 070521</p>	 <p>STEPHANIE FARCY ARCHITECTE DPLG 28B, Rue Maréchal Foch - 76350 OUSSEL Tél : 06.84.06.99.01 - Email : stephanie.farcy@orange.fr N° Orde National : 070521</p>	Maître d'Ouvrage : SAS S2J INVESTIMMO LE BOURG 14700 CORDEY		Adresse du Projet: PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT Lieu dit "LE VERGER" - RD 39 14700 ERAINES	Titre du Plan: REGLEMENT DU PLU NON MODIFIE POUR LE LOTISSEMENT TRANCHE 1 - PERMIS D'AMENAGER N°1	Planche N°: PA 10		
Source : Géoportail - Copyright IGN - Projection RGF93 CC49		 <p>STEPHANE DRUEL Bureau d'étude - Maitrise d'Oeuvre 1301, Route de Duclair 76150 LA VAUPALIERE Tél : 06.70.46.79.74 - Email : sdruel@orange.fr SIRET : 519 322 267 00013 - APE : 7111 Z</p>		Dossier / Phase: D.P.A. 02-2020	Référence du Plan:	Indice: A	Echelle: ****	Date: 18 février 2020