TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU
(A urbaniser ouverte)

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La **zone 1AU**, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat résidentiel, accompagnée de services et d'activités urbaines.

L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation. La zone 1AU de « l'espérance » fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Le schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante, à l'intégration dans le site et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **1.2.1** Les constructions à usage agricole ou industriel.
- **1.2.2** Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- **1.2.3** Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AU 2.
- **1.2.4** Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- **1.2.5** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- **1.2.6** Les parcs résidentiels de loisirs.
- **1.2.7** Les parcs d'attractions ouverts au public.
- **1.2.8** Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus.
- **1.2.9** Les garages collectifs de caravanes de plus de deux unités.
- **1.2.10** Les carrières.
- **1.2.11** Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- De n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
- Que les équipements publics nécessaires à leur desserte soient réalisés ou programmés.

2.1 L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

2.2 Les lotissements à usage d'habitation et les divisions de propriété.

2.3 Les lotissements et opérations à usage d'activités urbaines.

2.4 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

2.5 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

2.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie, boulangerie, …

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

2.7 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

2.8 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.9 Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

2.10 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 **<u>Accès</u> :**

3.1.1 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.1.3 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie avec un minimum de 4 m.

3.1.4 L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.5 Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que le Boulevard de l'Atlantique.

3.1.6 Pour les constructions en 2ème front, la voie d'accès doit avoir une largeur de 4 m minimum pour la desserte d'un logement et 5,50 m pour deux logements et plus.

3.2 Voirie :

3.2.1 Les voies en impasse de plus de 75 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de répurgation et de sécurité de faire aisément demi-tour.

3.2.2 Pour les voies en impasse desservant moins de quatre lots, la largeur d'emprise peut être réduite à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales :

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, tranchées filtrantes, …).

4.3 Électricité – Téléphone – Télédiffusion :

Lors de la demande d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol, le pétitionnaire devra prévoir :
- Les réseaux par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique,
- L'éclairage public,
- La possibilité de raccordement au réseau câblé.

4.4 Ordures ménagères :

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

Pour les logements collectifs, un local à poubelles devra obligatoirement être prévu au rez-de-chaussée et adapté aux nombre de logements créés.

4.5 Sécurité incendie :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains pour lesquels les conditions de lutte contre l'incendie seraient insatisfaisantes (réseau insuffisant ...).

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6.1 En agglomération, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies.

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
- RD 13 : 35 m
- Autres voies : 15 m.

6.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants:

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile : la construction pourra être soit en limite de propriété soit à 3 m,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 1AU 6 :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 20 mètres définie à l'article 1AU 7.1 :

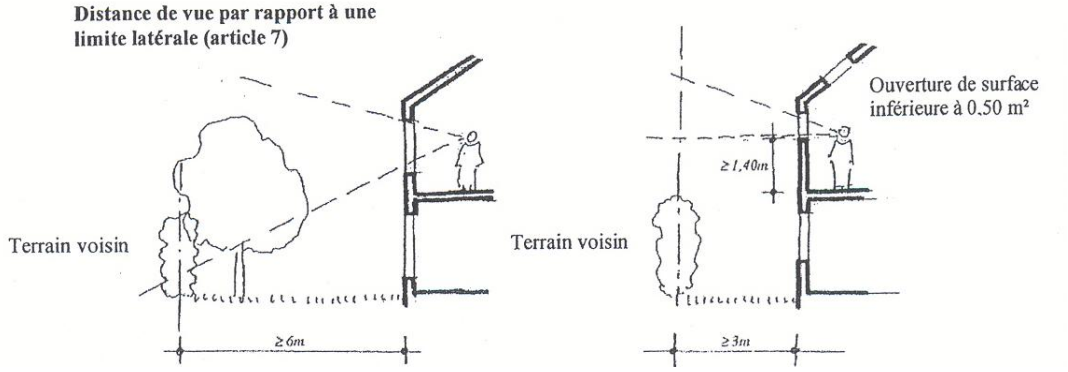
Toute construction devra être édifiée en respectant une marge latérale au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 mètres à l'adossement avec une tolérance pour les éléments de construction reconnus comme indispensables (souche de cheminée, …).
- Lors d'une demande d'adossement à un bâtiment en bon état construit sur une parcelle voisine, d'une construction dont la hauteur du mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

7.3 Distance de vue :

Dans tous les cas, pour respecter l'intimité des parcelles voisines, les ouvertures des pièces situées en étage devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives (mesuré perpendiculairement au plan de l'ouverture). Seules les petites ouvertures (de surface inférieure à 0,50 m²) situées à plus de 1,40 mètres du plancher des pièces correspondantes, pourront être acceptées.



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

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 6m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation s'il existe des vues réciproques directes entre les bâtiments.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres à l'égout des toitures pour les équipements à vocation de service public et d'intérêt général,
- 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé, pour les autres constructions.

10.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, … et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

-La simplicité et les proportions de leurs volumes,
-La qualité des matériaux et leur harmonisation avec les constructions environnantes,
-L'harmonie des couleurs,
-Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures doivent avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum) ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant avec une pente de toiture de 45° maximum.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.2.4 Dans le cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.2.5 Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet architectural innovant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ou pour les éléments de liaison.

11.3 Clôtures :

11.3.1 En bordure d'un espace public ou d'une voie, les clôtures devront, tant à l'alignement que sur la marge de recul, être constituées par :
- Un muret de pierre ou enduit des deux côtés, d'une hauteur maximale de 1 m., surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou de plastique, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Un grillage ou des lisses de bois, éventuellement doublés d'une haie vive.
- Une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,5 m.

11.3.2 Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées soit par :
- Une haie vive,
- Une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- Des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les haies et les talus existants seront maintenus dans la mesure du possible.
Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

11.3.3 En limite séparative, les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de claustra, de brande, de lisses en bois, en béton, en plastique et dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m. L'usage du béton moulé est strictement limité à 0,40 m de hauteur.
- Une grille, un grillage, des lisses de bois, en plastique, de claustra, de brande et dont la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
- Une haie vive.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.4 La hauteur maximale des clôtures des cimetières est fixée à 3 mètres.

11.3.5 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4 **Annexes** :

11.4.1 Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4.2 Les vérandas et les piscines couvertes … sont autorisées. Les matériaux pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

11.4.3 Les parois des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être constituées d'un bardage en bois traité et les toitures pourront être réalisées avec des matériaux différents s'intégrant dans l'environnement.

11.4.4 Les abris de jardin métalliques sont autorisés jusqu'à 8 m².

11.4.5 Au delà d'une superficie de 20 m^2, les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.

11.4.6 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 1,50 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

12.1 **Constructions à usage d'habitation :**

Deux places de stationnement par logement dont un parking non clos en bordure de la voie.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Il est précisé que les changements d'affectation de garage en logement ne pourront être admis que si un nombre de places de stationnement équivalent soit créé à l'intérieur de l'unité foncière.

12.2 **Construction à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 **Constructions à usage commercial :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

- Au-dessous de 150 m² : - pas de place de stationnement.
- Au-dessus de 150 m² : - 1 place par fraction de 20m² pour les établissements comportant des surfaces de vente alimentaire ;
  - 1 place par fraction de 50m² pour les autres établissements

12.4 **Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts :**

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 **Établissements divers :**

Hôtels	: 1 place par chambre
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m² de salle
Hôtels-restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue
Cliniques, foyers	: 1 place pour 2 lits
Salles de réunion, de sports, de spectacle	: 1 place pour 2 personnes
Établissements d'enseignement	: 1 place pour 80 m² de surface de plancher

12.6 **Modalités d'application** :

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

12.6.2 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6.3 Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

13.3 Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 10 logements : 20 % minimum de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots, dont 15 % minimum de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément et planté d'arbustes ou d'arbres de haute tige.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 pour les constructions neuves à usage d'habitation.

14.2 Le COS est porté à 0,50 pour les extensions d'habitations ou les constructions d'annexes à condition de ne pas aboutir à la construction de logements neufs.

14.3 Il est fixé à 0,50 pour les implantations commerciales ou artisanales.

14.4 Il est fixé à 1 pour les ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.