

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Située dans le prolongement de quartiers résidentiels, elle recevra principalement de l'habitat ainsi que les activités et équipements qui en sont le complément normal. **Cette zone comprend un secteur 1AUa sur lequel les conditions de desserte justifient une densité faible de construction.**

## Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou agricole,
- les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail, les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou permettant de situer les constructions au dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, les abris de fortune.

## Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

### CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve :

- a) que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup> (à l'exception du secteur 1AUa). Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone,
- b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics,
- c) qu'il respecte les principes d'aménagement précisés dans le PADD ou les Orientations particulières d'aménagement.

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

Les exhaussements de sol permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale ne sont autorisés que lorsque des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations, etc.)

### **Article 1AU.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. 1AU.3**

#### **I-ACCES :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi aucun accès privatif de parcelles ne sera autorisé le long de la «rue de la Vaultière».

#### **II-VOIRIE :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m<sup>2</sup> de SHON. Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

À l'ouest du Canal du Passevin, elles seront aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des terrains ; on privilégiera la réalisation de bas côté en herbe, d'aire de stationnement non-recouvertes, etc.

#### Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement :

la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3 m.

le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.

il sera aménagé au moins une place de stationnement par logement sur le devant de ceux-ci.

### **Article 1AU.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. 1AU.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### **II- ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

b) Eaux pluviales : Toutes dispositions seront prises de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ; les eaux de toitures seront directement infiltrées sur la parcelle. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboubeur, décanteur-déshuileur, etc..) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Le lotisseur ou l'opérateur devra réaliser à sa charge la desserte des lotissements en réseaux électrique, téléphonique ou de télédiffusion, par gaines enterrées.

#### **Article 1 AU.5 Taille minimale des parcelles constructibles**

Néant.

**Art. 1AU.5**

#### **Article 1 AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Le long de RD 356 : les nouvelles constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe de la rue au moins égale à 5m. Dans ce cas, un mur de clôture réalisé à la façon traditionnelle assure la continuité du front bâti. Il pourra être implanté en retrait de par et d'autre de l'accès de la zone pour assurer la sécurité des entrées et sorties des véhicules.

**Art. 1AU.6**

Le long autres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile : les constructions respectent les marges de recul portées au plan, en l'absence d'indications, elles sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **Article 1 AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le long des limites séparatives de propriétés formant la limite de zone :

Les constructions sont implantées à une distance de ces limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4m.

Néanmoins, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée pour les annexes présentant une hauteur en limite séparative inférieure à 3m ; cette hauteur est portée à 5m si la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.

**Art. 1AU.7**

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **Article 1 AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

**Art. 1 AU.8**

#### **Article 1 AU.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

**Art. 1 AU.9**

## Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, (à l'exception du secteur 1AUa pour lequel leur hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 7 mètres), comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour le calcul des niveaux :

- le ou les sous-sol ne sont pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus bas du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

---

La réalisation de sous-sol est interdite pour toute construction située à l'Ouest du Canal du Passevin.

---

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

## Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à région est interdit. Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

### Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; Les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou contiguë)

La construction d'annexés en matériaux de fortune est interdite.

Sont interdits :

Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

*La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.*

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rosé est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernissé) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

### Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°

Des pentes et formes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à des toitures existantes, ou pour la réalisation d'équipements publics.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture. Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles seront implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

#### Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m

Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;

- Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m.

- de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.

- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux, ou de

leur combinaison.

Les clôtures réalisées en limite avec une zone naturelle seront obligatoirement constituées de haies vives d'essence locales, doublées ou non d'un grillage ou de lisses normandes blanches.

### **Article 1AU.12 Stationnement**

#### **Art. 1AU.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON,

Constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places stationnement par logement ; Lorsqu'il est aménagé au moins une place de stationnement en espace privatif non-clôturé, sur le devant de la parcelle, alors cette place remplace la prescription faite à l'article 1 AU 3.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services, :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

**Article 1 AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. 1 AU.13**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales ou d'essences résistantes aux embruns marins.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures sur rue.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres types de construction, cette superficie minimale est ramenée à 20% de la superficie totale de la parcelle.

Les lotissements et groupes d'habitation recevront un espace vert commun au moins égal à 10% de la superficie de l'opération. Il sera aménagé et planté d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stationnement.

**Article 1 AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. 1AU.14**

Il est égal à 0,35.

En secteur 1AUa, il est égale à 0,15.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.