

**TITRE III****DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa**  
**(A urbaniser ouverte)**

---

**CARACTERE DU SECTEUR 1AUa**

Le **secteur 1AUa** est destiné à la réalisation de constructions à usage d'habitat et d'activités de services type activités libérales dans la ZAC de Richebourg-Sainte Croix.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

---

**ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et utilisations du sol autres que celles prévus à l'Article 1AUa 2.

Et notamment :

- 1.1 L'aménagement des dépôts de matériaux de démolition ou de déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique.
- 1.2 Le stationnement isolé non couvert ou groupé de caravanes.
- 1.3 Les affouillements sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou en fonction de la topographie.
- 1.4 Les cuves, réservoirs et citernes enterrés non mentionnés à l'article 2.11.

**ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**A condition de respecter l'orientation d'aménagement, sont autorisés :**

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2 Les constructions situées dans la zone avec des contraintes géotechniques faibles à moyennes (sols peu portant, gorgés d'eau) identifiées au plan de zonage, sont autorisées à condition d'avoir des fondations répondant aux contraintes et la nature des sols concernés.
- 2.3 Les constructions à usage de services à condition d'être de type activités libérales.
- 2.4 Les équipements collectifs ou d'intérêt général.
- 2.5 La division de propriétés, les lotissements et les groupes d'habitations.
- 2.6 L'aménagement, la rénovation, la réfection, l'extension mesurée, le changement de destination des constructions existantes et la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

- 2.7** Les constructions d'annexes à des constructions existantes, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 2.8** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de distribution d'énergie.
- 2.9** Les constructions à usage de stationnement de véhicules dans la mesure où elles accompagnent la vocation du secteur.
- 2.10** Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées si la topographie l'exige.
- 2.11** Les cuves, réservoirs et citernes à condition d'être liés à des équipements publics ou collectifs attachés à un ouvrage hydraulique.

### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès :**

- 3.1.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.1.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.
- 3.1.3** Aucun accès autre que ceux prévu dans l'orientation d'aménagement, n'est autorisé sur l'Allée Cavalière.

#### **3.2 Voirie :**

- 3.2.1** Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination. Elles doivent être accessibles aux véhicules de services (Sécurité, Protection Civile, Défense contre l'Incendie...).
- 3.2.2** L'aménagement de la zone tiendra compte des voiries et cheminements à créer mentionnés dans l'orientation d'aménagement.
- 3.2.3** Pour toute voirie, la chaussée à sens unique doit être de 3,5 mètres minimum de large, l'emprise globale n'étant pas réglementée. La chaussée en double sens doit être de 4,5 m minimum de large, l'emprise globale de la voie étant de 8m minimum.  
Pour les voies desservant 4 lots maximum, la largeur d'emprise minimum peut être ramenée à 6,30m.
- 3.2.4** Les voies en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- 3.2.5** Les cheminements desservant les riverains hors zone 1AUa, à usage unique d'accès de désenclavement au jardin ou au garage, doivent avoir une emprise comprise entre 4 m et 4,40 m. Des élargissements ponctuels peuvent être aménagés afin de faciliter les diverses manœuvres des riverains hors zone 1AUa.
- 3.2.6** Les cheminements piétons à créer doivent avoir une emprise conforme à l'orientation d'aménagement.

**ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Alimentation en eau potable :**

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, mis en place par l'aménageur en limite du domaine public ou privé ou à l'intérieur de la parcelle, est obligatoire pour toute construction ou installation.

**4.2 Assainissement :****4.2.1 Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, au réseau collectif d'assainissement mis en place par l'aménageur en limite du domaine public ou privé ou à l'intérieur de la parcelle.

**4.2.2 Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.3 Électricités - Téléphone – Télédiffusion :**

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution électricité, télécommunication, et le cas échéant de distribution de gaz, doivent être souterrains.

**ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

**ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**6.1** Les constructions doivent respecter les implantations mentionnées à l'orientation d'aménagement.

La façade doit être à 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Le long de l'Allée Cavalière la construction projetée doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

**6.2** Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement du secteur (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage,...), le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

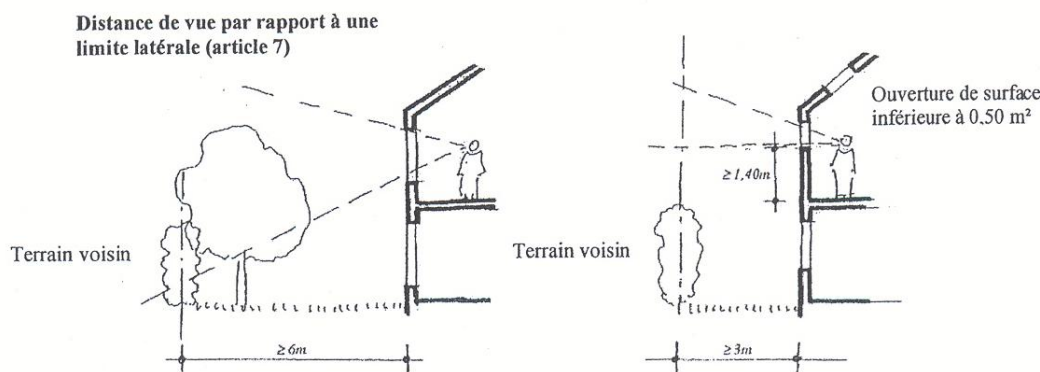
Toutefois, le long de l'Allée Cavalière, ces équipements ou ouvrages devront être au minimum à 5 mètres de l'alignement.

**6.3.** 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 1AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** Les constructions doivent être :
- soit d'une limite à l'autre,
  - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres ;
  - soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2** Dans les secteurs de recul, peuvent se développer :
- les escaliers,
  - les rampes,
  - les saillies,
- mais pas de constructions couvertes donnant lieu ou non à création de S.H.O.N. au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.
- 7.3** Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...), dans ces cas, une distance minimale de 0 m 50 entre l'ouvrage ou la construction autorisée doit être respectée par rapport aux limites séparatives.
- 7.4** **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 m<sup>2</sup>) situées à plus de 1,40 mètres du plancher des pièces correspondantes, pourront être acceptées.



## ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

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 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

## ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures, les combles ne pouvant pas être aménagés.

- 10.2** La création de sous-sol enterrés ou semi-enterrés est interdite.  
Le niveau « 0 » du sol fini de la construction principale devra être au moins à 0 m 20 au dessus du niveau de l'axe de la chaussée finie de la voirie, et dans tous les cas, au dessus de la côte de 4,5 m IGN69.
- 10.3** Pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage,...), la hauteur à l'égout doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

## ARTICLE 1AUa 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.
- Les murs pignons devront être traités comme façade à part entière, à l'exception de ceux qui sont en attente d'un bâtiment mitoyen.
- 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 m<sup>2</sup> 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** Les clôtures implantées tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de la marge de recul, devront être constituées :
- Soit par une simple bordurette ;
  - Soit par une haie vive taillée ou bocagère, dont la hauteur maximale est limitée à 1,80 m, éventuellement doublée à l'intérieur du lot d'un grillage simple torsion, de préférence plastifié, fixé sur des poteaux en métal (en forme de T ou rond). La hauteur de ce grillage est limitée à 1 m. L'axe de la haie sera implanté en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0,70 m.
  - Soit par une haie vive ou bocagère plantée sur un merlon de terre dont la hauteur de l'ensemble est limitée à 1,80 m éventuellement doublée à l'intérieur du lot d'un grillage simple torsion, de préférence plastifié, fixé sur des poteaux en métal (en forme de T ou rond). La hauteur de ce grillage est limitée à 1 m. L'axe de la haie sera implanté en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 1 m.

- Soit par un grillage soudé ou plastifié ou par un grillage à maille carrée et plastifié de couleur verte. Il doit être fixé sur des poteaux en métal laqué également de couleur verte et peut reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,20 m, l'ensemble de la clôture ne pouvant excéder 1,30 m. Ce grillage pourra être doublé d'une haie vive ou bocagère dont la hauteur maximale est limitée à 1,80 m. L'axe de la haie sera implanté en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0,70 m sans merlon, et 1 m avec merlon.

**11.3.2** Les clôtures implantées sur les limites séparatives et en dehors de la marge de recul doivent être constituées par :

- un grillage plastifié vert et fixé sur des poteaux en métal laqué également de couleur verte et pouvant reposer sur un soubassement ou un muret enduit des deux côtés, la hauteur du muret ne devant pas excéder 1,20 m,
- un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,80 m.
- des claustras, dont la hauteur maximale est limitée à 1,80 m.

Cette clôture peut être doublée par une haie vive taillée ou bocagère dont la hauteur maximale est limitée à 1,80 m.

**11.3.3** Dans tous les cas où la clôture n'offre pas une délimitation nette au sol (parcelles ouvertes non closes, lisses, grillage, haie vive, ...), un élément de borduration arasant devra être mis en œuvre afin d'assurer une transition soignée entre le matériau de l'espace public et le jardin.

**11.3.4** Les murs et murets de pierre traditionnelle (pierre de Machecoul notamment) qui existent sur le site devront être conservés et remis en valeur.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**11.4.5** Au delà d'une superficie de 20 m<sup>2</sup>, 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 1AUa 12 - STATIONNEMENT**

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

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

#### **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **13.1** Protection des arbres isolés :

Tout arbre abattu doit être remplacé en nombre et en valeur.

**13.2**            Les trottoirs :

Les trottoirs des voies autres que celles en impasse de moins de 30 mètres, doivent être plantés d'arbres d'alignement.

**13.3**            Les stationnements :

Les aires de stationnement doivent être paysagées.  
Les végétaux des espaces publics doivent être choisis parmi les essences existant dans l'environnement du projet. La plantation d'arbres de hautes tiges devra être faite à raison d'un arbre minimum pour quatre places de stationnement.

**ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.