

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 3****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb**
(A urbaniser ouverte)**CARACTERE DU SECTEUR 1AUb**

Le **secteur 1AUb** est destiné à la réalisation de constructions à usage d'habitat dense dans la ZAC de Richebourg-Sainte Croix. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs :

- Le **sous-secteur 1AUba**, réservé à des opérations de locatifs en habitat individuel groupé ;
- Le **sous-secteur 1AUbb**, réservé à l'habitat collectif groupé, en accession ou location et aux constructions à usage d'activités de services, d'activités liées à l'hébergement hôtelier ou à la restauration.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol autres que celles prévues à l'Article 1AUb 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 2.6.
- 1.5** **En sous-secteur 1AUba**, sont interdites les constructions à usage de services types activités libérales.

ARTICLE 1AUb 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** La division de propriétés, les lotissements et les groupes d'habitations.
- 2.3** Les constructions d'annexes à des constructions existantes, à condition qu'ils ne soient pas réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 2.4** Les constructions à usage de stationnement de véhicules dans la mesure où elles accompagnent la vocation du secteur.

- 2.5** 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.
- 2.6** Les cuves, réservoirs et citernes à condition d'être liés à des équipements publics ou collectifs attachés à un ouvrage hydraulique.
- 2.7** **En sous-secteur 1AUbb**, les constructions à usage de services, d'activités liées à l'hébergement hôtelier ou à la restauration et les équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUb 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.

3.2 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 6 lots maximum, la largeur d'emprise minimum peut être ramenée à 6,30 m.
- 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 1AUb, à usage unique d'accès de désenclavement au jardin ou au garage, doivent avoir une emprise comprise entre 4m et 4,40 m. Des élargissements ponctuels peuvent être aménagés afin de faciliter les diverses manœuvres des riverains hors zone 1AUb.
- 3.2.6** Les cheminements piétons à créer doivent avoir une emprise conforme à l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 1AUb 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 Électricité – Téléphone – Télédiffusion :

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

ARTICLE 1AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

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

6.1 En sous-secteur 1AUbb :

- la façade de la construction projetée doit être implantée à 5m minimum de l'alignement de la voirie.

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.

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 1AUb 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 ;

- 7.2** Dans les zones 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.

ARTICLE 1AUb 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 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** 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.
- 10.2** **En sous-secteur 1AUba**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures, les combles ne pouvant pas être aménagés.
En sous-secteur 1AUbb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout des toitures, les combles pouvant être aménagés.
- 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 1AUb 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 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.
- 11.2.6** 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.
- 11.2.7** En sous-secteur 1AUbb : Les toitures devront présenter une double pente (de 30° à 45°).

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 carré et plastifié de couleur verte et fixé avec un soubassement sur des poteaux en métal laqué également de couleur verte. La hauteur du soubassement sera de 0,30 m maximum et la hauteur maximale du grillage sera de 1 m, l'ensemble 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, doublé 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 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 m², 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 1AUb 12 – STATIONNEMENT

- 12.1** **En sous-secteur 1AUba**, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique, 2 places de stationnement (garage couvert et/ou places sur l'espace privatif).
- 12.2** **En sous-secteur 1AUbb**, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique, soit une place de stationnement par logement et deux places de stationnement supplémentaires pour trois logements, le tout en parking commun, couvert ou non. En cas d'activités de services type activité libérale, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

En cas d'activités liées à l'hébergement hôtelier ou à la restauration, il doit être prévu :

Hôtels	: 1 place par chambre
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle
Hôtels-restaurants	: la norme la plus contraignante est retenue

ARTICLE 1AUb 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. Une liste indicative des essences est jointe en annexe du présent règlement.

13.3 Les stationnements :

- 13.3.1** **En secteur 1AUbb** : les aires de stationnement doivent être paysagées.
- 13.3.2** La plantation d'arbres tiges devra être faite à raison d'un arbre minimum pour quatre places de stationnement.
- 13.3.3** Les végétaux des espaces publics doivent être choisis parmi les essences existant dans l'environnement du projet.

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

En **secteur 1AUba**, le COS est fixé à 0,4.

En **secteur 1AUbb**, le COS est fixé à 0,7