
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**1AUb**

La zone 1AUb, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat de densité variable conformément à l'orientation d'aménagement, accompagné de commerces, services, équipements publics et d'activités urbaines. Elle correspond à la ZAC du Prieuré.

La zone 1AUb se décompose en deux sous-secteurs :

- 1AUb1 correspondant à la partie Nord de la ZAC,
- 1AUb2 correspondant à la partie Sud de la ZAC

ARTICLE 1AUb-1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. les constructions à usage agricole, ou industriel ;
- 1.2. les dépôts de toute nature ;
- 1.3. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUb2 ;
- 1.4. le stationnement collectif de caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- 1.5. les terrains decamping ;
- 1.6. les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7. les parcs d'attractions ouverts au public ;
- 1.8. les garages collectifs de caravanes ;
- 1.9. les carrières ;
- 1.10. les entrepôts,
- 1.11. l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE 1AUb- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition :

- 2.1. L'aménagement de chaque îlot, soumis à des orientations d'aménagement, figurant au P.L.U., doit les respecter dans une relation de compatibilité. Chaque îlot doit s'inscrire dans une opération d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs tranches.
- 2.2. Les opérations d'aménagement et de constructions à condition de satisfaire à une densité minimale de 25 logements à l'hectare, hors zone humide repérée au document graphique, à l'échelle de l'ensemble de la zone.
- 2.3. Les constructions autorisées à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées dans la bande « bruit » générée par le boulevard de l'Atlantique, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de la législation en vigueur.

- 2.4. 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, chaufferie, etc ...
 - 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.
- 2.5. En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'aménagement des opérations autorisées,
- 2.6. dans les zones humides repérés au document graphique, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la déclaration des travaux d'aménagement de la ZAC du Prieuré au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement (loi sur l'eau), les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la gestion hydraulique, aux aménagements paysagers et/ou à la sécurité des personnes

ARTICLE 1Aub - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AUPUBLIC

3.1 Accès

- 3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2 - 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 être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.3 - Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès directs que le boulevard de l'Atlantique
- 3.1.4 L'accès des logements sera déterminé d'après le permis de construire, sa localisation devra toutefois impérativement préserver la continuité des espaces plantés en façade sur voie.

3.2-Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse publique ou privée desservant plus de 10 logements, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire demi-tour.

ARTICLE 1Aub - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

41 - Alimentation en eau potable

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

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

42 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3 - 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.

43 - Electricité - Téléphone - Télévision

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1Aub - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté par rapport aux différentes voies, dans les conditions suivantes :

- 10 m minimum de l'alignement du boulevard de l'Atlantique.
- Pour les autres voies, sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions devront s'implanter de la manière suivante :
 - pour les opérations comportant plus d'un logement et/ou des locaux commerciaux, de services, d'équipements, soit à l'alignement ou en recul au minimum de 0,50 m,
 - pour les constructions à usage de garages, annexes, abris de jardins, de

- services publics tels que transformateurs, ... , soit à l'alignement ou en recul au minimum de 0,50 m,
- pour les autres constructions, soit à l'alignement ou en recul au minimum de 2 m.

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

Sauf indication particulière portée au document graphique, les constructions devront s'implanter soit en limite soit avec un recul minimum de 2 m.

Dispositions particulières

- les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit de balcons, des dispositions différentes sont permises dans le respect du Code Civil ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUb - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour les annexes où elle est limitée à 30 m² maximum.

ARTICLE 1AUa - 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles et remblais.

En sous-secteur 1AUb1 :

La hauteur de constructions n'excédera pas R+2 à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En sous-secteur 1AUb2 :

Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement sur la rue des Vignes, la hauteur de constructions n'excédera pas R+2 à l'égout ou à l'acrotère, surmonté ou non d'un attique. Au-delà de cette profondeur, les bâtiments accueillant plusieurs logements auront une hauteur qui n'excédera pas R+3 à l'égout ou à l'acrotère, surmonté ou non d'un attique. Toujours au-delà de cette profondeur, les bâtiments n'accueillant pas plusieurs logements auront une hauteur qui n'excédera pas R+1 à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AUb - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1. Principes généraux

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,
- L'harmonie des couleurs,

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2. Les annexes

REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux, ...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.3. Façades et pignons

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en

annexes).

11.4. Dispositifs énergétiques

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.5. Stationnement des vélos

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

ARTICLE 1AUb • 12 • OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUb - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des marges paysagées doivent être aménagées conformément aux orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc. De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

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

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUb 3 à 1AUb 13.