

II - 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 qui en sont le complément normal.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les hébergements légers de loisirs, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- Les nouvelles installations industrielles,
- Les nouvelles installations conchylicoles, ou agricoles qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

L'urbanisation de la zone sera possible, dans le respect des orientations d'aménagement et des dispositions portées au règlement graphique, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

2- Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation dominante de la zone :

- les établissements à vocation artisanale, ou de service
- les entrepôts commerciaux ou surfaces commerciales.

Article 1AU.3 Accès et voirie

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.

- lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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.

Pour les lotissements, la possibilité de raccordement de la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

De même sera imposé le raccordement du secteur aux cheminements piétonniers ou cyclables existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3m.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Elles seront bordées de places de stationnement à raison d'au moins une place par logement (sauf si deux places de stationnement non-closes par parcelle sont prévues par le projet de lotissement ou de groupe d'habitations) et plantées d'arbres d'alignement,
- Les voies en impasse seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules.

Article 1AU.4 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 nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. 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.

III - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDIFFUSION

Le promoteur ou le lotisseur doit réaliser à sa charge la desserte des lotissements en réseaux électrique, téléphonique ou de télédiffusion, par gaines enterrées.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Art. 1AU.5

Néant.

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

Art. 1AU.6

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des voies existantes avant l'urbanisation de la zone au moins égale à 9m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni le long des voies créées dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.

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

Art. 1AU.7

NOUVEL ARTICLE 1AU.7

Les constructions en limite séparative sont autorisées.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être écartée d'une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition est autorisée (dans le prolongement de la façade ou du pignon) sous réserve qu'elle n'atteigne pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. 1AU.8

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.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles.

Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11m au faitage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

1° DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

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, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » recouvertes de bois clair sont interdites. Sont seulement autorisés :

- Le bardage ou l'essentage de bois naturel (destiné à devenir gris)
- les matériaux simili-bois dans la gamme de couleur autorisée,

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions type « chalet » recouvertes de bois clair sont interdites. Sont seulement autorisés :

- Le bardage ou l'essentage de bois naturel (destiné à devenir gris)
- les matériaux simili-bois dans la gamme de couleur autorisée,

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse.

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

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal :

Couvertures : elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat et préférentiellement de couleur ardoise.

Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de celle de l'ardoise.

L'emploi de zinc est autorisé.

Gamme colorée pour façades ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris ou beige-jaune. L'emploi de blanc pur ou de couleur très claire ou vive est interdit. Les éléments de modénature d'une façade (encadrements de portes ou fenêtres,...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Clôtures : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les murets de pierres, existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées de grillages ou de lisses normandes.

En bordure de voie, sont seulement autorisés les éléments suivants, seuls ou combinés :

- les lisses normandes,
- les murets surmontés ou non de lisses normandes ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,5 m.
- les haies vives doublées ou non de grillages.

2° DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES :

symétriques. L'emploi de bardage de bois en façades est recommandé. Sinon tout autre matériau présentera une couleur proche de celles des matériaux traditionnels, ou foncée ; Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques similaires (matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- les constructions de grandes dimensions seront préférentiellement formées de plusieurs volumes ;
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Autres constructions

Les volumes seront simples, nettement plus longs que larges. Les balcons sont interdits.

On privilégiera la réalisation de lucarnes coutançaises ; Les chiens-assis sont interdits. Les châssis de toit seront plus hauts que larges ; ils seront implantés dans le plan de la toiture

Les maçonneries en moellons apparents présenteront des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient réalisées en maçonnerie de pierres seront enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non-clôturée sur le devant de la parcelle.

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

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

Les plantations à réaliser sont constituées de haies bocagères. Les clôtures grillagées sont doublées de haies. Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

L'emploi d'essences locales est recommandé.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie au moins égale à 5000m², et dans les groupes d'habitations, 10% de la surface sera planté et traité en espace vert commun.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300m² de parcelle.

Rappel : les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

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

Art. 1AU.14

Il est égal à 0,30.