

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU des Sables

La zone 1AU des Sables est une zone destinée à l'urbanisation future à court terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat ainsi qu'à l'accueil d'équipements, de services, de commerces et autres activités compatibles avec celui-ci.

L'aménagement et l'équipement de la zone 1AU des Sables sont prévus dans le cadre d'une Zone d'aménagement Concerté.

En particulier, cette zone peut accueillir :

- L'habitat groupé : habitat relevant d'une même unité de conception, faisant l'objet d'un même dépôt de permis de construire et pouvant avoir des services ou des parties en commun.
- Les maisons groupées, formées par des maisons mitoyennes ou en partie mitoyennes.

La zone 1AU des Sables est en partie soumise au risque d'inondation. Elle comprend deux secteurs inondables, 1AU des Sables *rA1* et 1AU des Sables *rB1*, dont le règlement intègre les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

La lecture de certains articles du règlement de la zone 1AU des Sables fait référence au plan de zonage n°4.5.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU des Sables 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations,
- l'ouverture de carrière ou de gravière,
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping,
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements liés à une occupation ou utilisation du sol non autorisée dans la zone.
- les constructions sur sous-sols.

• Dans le secteur 1AU des Sables *rB1*, sont également interdits,

- les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,
- les remblaiements ou endiguements nouveaux sauf ceux
 - o qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
 - o ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions, à l'aménagement des abords au droit du bâtiment, à la réalisation des terrasses, dans la limite cumulée de 40% de l'emprise au sol de la construction,
 - o ou qui ne seraient pas indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant,...) des constructions autorisées dans la zone (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables)

ARTICLE 1AU des Sables 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

• Dispositions générales

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU des Sables 1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage culturel ou touristique compatible avec le voisinage,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas...etc.),
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

• Dans le secteur 1AU des Sables rA1 ne sont autorisés que :

- *les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables),*
- *les constructions de faible emprise, indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux tels que pylône, local technique...,*
- *les installations, constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris*

viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou en dehors d'aléas inférieurs,

- *les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes..) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures,*
- *les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel,*
- *les abris ouverts pour animaux,*
- *les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant,*
- *les remblaiements ou endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,*
- *les ouvrages d'assainissement individuel (tertre, lit filtrant, y compris remblais techniques,...) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone , sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces équipements hors des zones inondables),*
- *les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :*
 - o *que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors de la zone,*
 - o *que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.*

Dans tous les cas, des mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier en évitant des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

- *les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,*
- *les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises*

dans la zone sous condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone :

- o stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- o orifices de remplissages étanches et débouchés de tuyaux d'évents 0,5 mètre au-dessus de la cote de crue de référence,
- o ancrage des citernes étanches enterrées ou arrimages des autres.

Le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumiers, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluent vinicoles doit s'accompagner de mesures pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

- les réseaux enterrés et aériens,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

Néanmoins, dans le secteur 1AU des Sables rA1 sont aussi autorisés :

- les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et les parcs résidentiels de loisirs (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement) ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les abris de jardin à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux,

- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable,
- les espaces verts,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions, la réalisation des terrasses, dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI aux fins d'activités liées à des constructions et installations autorisées dans la zone;
- le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce changement ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement ou d'un gîte par unité foncière.

ARTICLE 1AU des Sables 3 : ACCES ET VOIRIE

1AU des Sables 3.1 - Rappels

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

1AU des Sables 3.2 – Accès et voirie

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 fond voisin.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la rue du Gris d'Aunis est interdit pour les parcelles également desservies par l'allée de Couvrailles ou par l'allée Mérovingienne ou par l'allée Villenoble, sauf pour les opérations d'habitat groupé où un seul accès sur la rue du Gris d'Aunis est autorisé.

Les voies nouvelles conçues en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Leurs caractéristiques générales doivent permettre le support et l'accès des véhicules poids lourds. Un emplacement pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères sera prévu à leur extrémité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Sauf impossibilité technique, le projet devra prévoir deux places réservées pour le stationnement de 'midi' (stationnement sur la parcelle mais à l'extérieur de la clôture).

ARTICLE 1AU des Sables 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU des Sables 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1AU des Sables 4.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

• Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

• Eaux pluviales

Cas général

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes ...) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qu'il soit enterré ou en surface.

Lots libres

Les eaux de ruissellement devront être intégralement absorbées sur la parcelle

1AU des Sables 4.3 – Autres réseaux

• Electricité

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement être raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute nouvelle construction devra intégrer les coffrets électriques et de gaz au mur de façade ou au muret de clôture tout en permettant un accès depuis le domaine public.

• **Télécommunications, télédistribution**

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les dispositifs de réception seront placés pour être le moins visible possible.

ARTICLE 1AU des Sables 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU des Sables 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter dans l'emprise constructible définie par le plan de zonage n°4.5.

De plus, selon la situation prévue sur le plan de zonage n°4.5, les constructions devront s'implanter :

- soit à partir des angles d'accroche définis par le plan de zonage n°4.5,
- soit à l'intérieur de l'emprise définie pour les lots individuels,
- soit librement.

ARTICLE 1AU des Sables 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions des lots individuels devront s'implanter dans l'emprise constructible définie par le plan de zonage n°4.5.

• **Constructions individuelles**

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

• **Immeubles collectifs**

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative, une marge d'isolement d'au moins 5 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU des Sables 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des pièces principales des habitations et une utilisation rationnelle des espaces non bâtis.

ARTICLE 1AU des Sables 9 : EMPRISE AU SOL

• **Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation**

- *pour les parcelles incluses dans un ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ce terrain si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'emprise au sol ci-dessous, a été utilisé,*
- *lorsqu'une partie détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du plan de prévention des risques d'inondation, il ne peut plus y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

• **Dans le secteur 1AU des Sables rA1,**

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date d'approbation du PPRI.

Une extension limitée des constructions ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR pourra être admise dans les limites suivantes :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
- l'extension de la surface habitable peut se faire par le changement de destination des bâtiments attenants à l'habitation existante, dans la limite d'emprise des bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par ce plafond.

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	EMPRISE AU SOL MAXIMALE
<i>Habitations et annexes autorisées</i>	100 m ²
<i>Serres non agricoles</i>	<i>50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire</i>
<i>Constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hors habitations)</i>	<i>10% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1500 m²</i>
Abris de jardin	8 m ² 1 par jardin
Abris ouverts pour animaux	15 m ²
Abris de pompage	8 m ²
<i>Construction nécessaire à l'observation du milieu naturel</i>	20 m ²

ARTICLE 1AU des Sables 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée de la manière suivante :

- habitations individuelles : rez-de-chaussée + 1 étage + combles,
- immeubles collectifs d'habitation ou d'activités : rez-de-chaussée + 2 étages

Pour les immeubles collectifs et logements intermédiaires, le nombre de niveaux peut être porté à 4 sur un maximum de 50 % de l'emprise totale des constructions faisant l'objet d'une même opération.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU des Sables 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

• **Dans l'ensemble de secteurs soumis à un aléa d'inondation**

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises, par le maître d'ouvrage ou le constructeur, pour éviter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas de crue.

• Adaptation au sol

Dispositions générales

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Dans le secteur 1AU des Sables rA1,

- les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront comporter en sous-sol que des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage...) dont la vulnérabilité sera réduite,
- les constructions admises à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier niveau de plancher strictement égal à 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les surélévations seront limitées en façade (y compris l'aménagement de combles), au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le seul but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
- pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur

Dans le secteur 1AU des Sables rB1,

- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², devront comporter un premier

niveau de plancher strictement égal à 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrages techniques,

- les annexes aux constructions d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère naturel des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie,
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote de crue de référence, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

• Toitures - terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

D'une manière générale, les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

D'autres dispositions sont possibles y compris les toits en terrasse dans les cas suivants :

- recherche architecturale contemporaine,
- construction de bâtiment d'activité,
- aménagement ou extension de bâtiments existants,
- construction de bâtiment annexe.

• Matériaux - couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'usage du verre en façade ne sera pas majoritaire. Il devra être adapté au bien être de l'utilisateur et s'accompagner de mesures limitant la consommation d'énergie.

Certains enduits (tyroliens, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture seront les suivants : l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles.

D'autres matériaux de couverture sont possibles dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine ou de construction de bâtiments d'activités.

• Equipements techniques et constructions annexes

Les équipements techniques susceptibles de faire saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être dissimulés au maximum.

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardin, volière, etc.) doivent être construites avec des matériaux présentant une bonne qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. C'est ainsi que l'usage de tôle ondulée est interdit.

• Traitement des coffrets électriques et de gaz

Se reporter à l'article 1AU des Sables 4

• Clôtures

Dispositions générales

La clôture peut être :

- un grillage,
- une haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comporter plus de 50 % de plants à feuillage caduc.
 - o La haie doit être plantée à 50 cm des limites séparatives. Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,20 mètre. Il doit être de couleur et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur, ou par des piquets en bois.
 - o La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 0,80 mètre ; il doit être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.
- un mur de 2 mètres de hauteur maximum.
 - o L'usage de béton moulé est autorisé uniquement comme mur de soubassement. Leurs hauteurs ne devront pas dépasser de plus de 0,10 mètre le niveau de sol fini.
 - o Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit.

Le type de clôture doit être clairement décrit dans la demande d'autorisation de construire.

Dans le secteur 1AU des Sables rA1.

Les clôtures en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés).

Dans le secteur 1AU des Sables rB1.

Les clôtures en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protections intérieurs aux propriétés).

• Adaptations

Les dispositions de l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale. L'aspect extérieur des constructions pourra ainsi s'appuyer sur des innovations techniques et/ou concourant aux économies d'énergie (système solaire thermique ou photovoltaïque, utilisation en façade de matériaux renouvelables tels que le bois, pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales...etc).

ARTICLE 1AU des Sables 12 : STATIONNEMENT

• Dispositions applicables à l'ensemble des opérations

Les opérations groupées de construction de logements individuels, collectifs et intermédiaires, à l'exception de ceux incluant des logements sociaux, doivent comprendre des aires de stationnement «visiteurs».

Le plan-masse des permis de construire individuels ou des permis d'aménager doit détailler le traitement paysager notamment de plantation des aires de stationnement.

Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.

Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

• Dispositions particulières aux différentes constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il sera exigé, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus :

- pour les constructions à usage d'habitation collective et intermédiaire : 2 places de stationnement par unité de logement,
- pour les constructions à usage de maison individuelle : 2 places de stationnement par logements dont une couverte,
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction de logements sociaux.

D'autres dispositions sont possibles en cas d'opérations groupées pour lesquelles la commune a aménagé les places de stationnement correspondantes à l'opération en nombre suffisant (sur la base de 2 places de stationnement par logement).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule comprend la surface de stationnement en elle-même ainsi que les accès.

ARTICLE 1AU des Sables 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU des Sables 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

