

# ZONE AUindicée

*Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.*

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.*

*Il existe deux types de zones :*

*Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités identifiés par le SAR.*

*Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. Il existe des zones **1AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

*Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés majoritairement au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée entrepris. Il existe des zones **2AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

## ARTICLE AUINDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation, délimités par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le règlement du PPR s'applique. Les projets devront également prendre en considération le Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » en cours d'élaboration ayant fait l'objet d'un porté à connaissance à la Ville par le Préfet.
4. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréée s'appliquent.
5. Dans les secteurs affectés par le bruit de la RN2 et de la RN2002 classées respectivement en catégories 2 et 3 par l'arrêté préfectoral n°2014-3738/SGL DRCTCV du 16 juin 2014, le niveau d'isolement acoustique minimal des pièces principales devra être déterminé pour les futurs bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, ainsi que les hôtels prévus dans ces secteurs, en vue d'assurer la protection de leurs occupants.

### 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

## ARTICLE AUINDICEE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les arbres remarquables, repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation, bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19.

### 2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.
3. Pour les zones **2AU**indicee, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicee du pôle urbain de référence fixé par le SAR associée au classement de la zone considérée (zone Ua, Ub, Uc, Ud, Ue) soit entrepris.
4. Respecter les densités suivantes, appréciées à l'échelle de la zone :
  - en zones **AUa** et **AUb**, 30 logements par hectare minimum,
  - en zone **AUc**, 20 logements par hectare minimum,
  - en zone **AUd**, 10 logements par hectare minimum,
  - pour les projets ne résultant pas de la destination d'habitation, sur l'ensemble de la commune, l'équivalent logement est établi sur la base de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. Dans les zones **AUa** et **AUb**, correspondant à la centralité de la ville relais du SAR, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement.
6. En zone **AUt**, sont uniquement admises les constructions liées au tourisme, à l'hôtellerie, restaurant, loisirs et sports et les services liés, sous réserve de présenter un parti architectural et environnemental permettant une intégration au site et à ses alentours.
7. En zone **AUec**, sont uniquement admises les constructions liées au commerce, au bureau, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et aux équipements d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage d'habitation dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
8. Dans les secteurs soumis à un aléa fort recul du trait de côte, la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
9. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen submersion marine, l'extension de constructions existantes par surélévation visant uniquement à la mise en sécurité des bâtiments existants à vocation de logement ou d'hébergement, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes, sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous condition de pérennité du bâtiment vis-à-vis du choc énergétique des vagues et des affouillements peut être autorisée.
10. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de

ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.

### **ARTICLE AUINDICEE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

### **ARTICLE AUINDICEE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

**Exception** : dans les zones **AU<sub>a</sub>** et **AU<sub>b</sub>**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement.

### **ARTICLE AUINDICEE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

### **ARTICLE AUINDICEE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

### **ARTICLE AUINDICEE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

### **ARTICLE AUINDICEE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

### **ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AU<sub>t</sub>** et **AU<sub>ec</sub>**, il convient de se reporter au règlement de la zone **U<sub>a</sub>**.

## **ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour la zone **AUt**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

Pour la zone **AUec**, la hauteur absolue (hors équipements techniques) des constructions ne doit pas excéder 18 mètres dans un plan parallèle au sol naturel.

## **ARTICLE AUINDICEE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AUt** et **AUec**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

En zone **AUec**, les toitures-terrasses sont autorisées sur 100% de la toiture.

En zone **AUec**, en limite de l'espace public, les clôtures des espaces de livraison, de dépôt et de réserve des terrains attenants aux bâtiments à destination de commerce peuvent être constituées de grillage plastifié et sont limitées à 3,00 mètres de hauteur. Elles devront être doublées d'une haie végétale plantée entre l'espace public et la clôture.

## **ARTICLE AUINDICEE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AUt** et **AUec**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

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

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AUt** et **AUec**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

En zone **AUec**, toutes les surfaces libres de constructions doivent être plantées sur un minimum de 15% de la superficie de l'unité foncière. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté à cet usage. Au moins 20% de la surface du terrain doit être perméable ; le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité, de façon à le rester.

## **ARTICLE AUINDICEE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AUt** et **AUec**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

**ARTICLE AUINDICEE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Sans objet.