

# ZONE 1 A U n

## CARACTERE DE LA ZONE

*Ces zones correspondent aux emprises foncières publiques ou privées à vocation de développement des capacités d'accueil et d'hébergement liés au tourisme de nature.*

*Ces zones sont destinées à recevoir les constructions nouvelles nécessaires à l'accueil et à l'hébergement de loisirs de type tourisme nature.*

## ARTICLE 1AUn 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 1AUn2.

### En matière d'activités :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts et agricoles
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, ou artisanales
- les constructions à usage d'activités, de bureaux et services en dehors de celles autorisées à l'article 1Aun2
- les installations classées.

### En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockage de matériaux.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;

### En matière de protection du patrimoine bâti :

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE 1AUn 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation

- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

### SONT AUTORISEES dans le cadre d'un aménagement intégré au site et garant de ses qualités urbaines et environnementales :

- les constructions liées à des activités de sports et loisirs, de tourisme
- Les constructions d'activités, d'hôtellerie et d'hébergement, de bureaux et services liées et complémentaires aux constructions du précédent alinéa
- les constructions à usage d'habitation nécessaire à la présence de personnes liées aux installations et activités autorisées
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

## ARTICLE 1AUn 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUn 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

#### Télécommunication et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite du domaine public.

## ARTICLE 1AUn 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUn 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### ***En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques (en bordure de la RNIL20)***

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 6,00 mètres de l'axe de la voie.

#### EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

## ARTICLE 1AUn 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 6,00 mètres des limites séparatives.

#### EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

## ARTICLE 1AUn 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

## ARTICLE 1AUn 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUn 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain) au faitage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.*

- La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 12 m.

#### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;*
- *L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.*

## ARTICLE 1AUn 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

### CLOTURES :

- Sa hauteur sera limitée à 1,80 m.
- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète.
- En limite séparative, les clôtures seront généralement doublées de haies vives.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0,40 m de hauteur.
- Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB du présent règlement.

### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

## ARTICLE 1AUn 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## ARTICLE 1AUn 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres seront plantés ou paysagés
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
  - des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
  - des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

## ARTICLE 1AUn 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé