

Zones PLU :2AUts

Libellé ZONE D'URBANISATION À LONG TERME À VOCATION TOURISTIQUE, ÉCONOMIQUE ET D'HABITAT

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.00
Approbation	01/09/2007	Date de création	14/02/2008
Modification	/ /	Date de mise à jour	06/08/2012
Révision	14/11/2009	Identité pour la dernière maj	
Mise à jour	/ /	Date de l'application anticipée	/ /

Règlement

Zone d'urbanisation future, elle est destinée au pôle de développement à vocation mixte de Bordelan, autour de la thématique de l'eau, de l'environnement et des loisirs.

Elle ne deviendra effectivement urbanisable qu'après modification du document d'urbanisme, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

Sur les secteurs soumis à des risques d'inondation, toute construction, tout aménagement et tous travaux doivent respecter les prescriptions et contraintes du document officiel de prévention des risques d'inondation (voir annexes du dossier de PLU).

Dans cette zone sont prévues :

- des activités sportives, de tourisme et de loisirs liées à la présence d'un plan d'eau et d'un port de plaisance et à sa maintenance,
- des activités d'accompagnement en lien avec la vocation de la zone (habitat, commerces et services autour du port),
- des activités économiques en lien avec l'image du site (qualité, insertion paysagère, environnement), ou permettant sa valorisation, et/ou avec les activités sportives, de loisirs et de tourisme.
- de l'habitat en lien avec la vie du port.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUts 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La zone 2AUts étant destinée à un aménagement à long terme, suite à une modification ou révision du document d'urbanisme, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AUts 2 est interdite.

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

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur et de respecter les prescriptions du document officiel de prévention des risques d'inondation, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les affouillements et exhaussements de sol* :

- dans la mesure où ils sont strictement nécessaires :
 - o à la mise hors d'eau du site,
 - o à la protection phonique ou visuelle du site,
 - o à la réalisation des travaux et activités participant à la valorisation du site et de l'environnement.
- pour l'exploitation de carrières dans la mesure où elles sont réalisées dans le cadre des travaux nécessaires à la réalisation du port.

b) L'aménagement* des constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.

c) La reconstruction* des bâtiments existants dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

e) Les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite de travaux et activités participant à la valorisation du site et de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUts 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUts 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Néanmoins, pour les constructions temporaires, un assainissement non collectif pourra être autorisé. Les eaux traitées devront être évacuées vers un exutoire.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

- L'imperméabilisation des sols (hors voiries d'accès, de desserte et zones d'attente) n'est autorisée que sous l'emprise des bâtiments et des zones techniques. Tous les autres espaces doivent être traités de manière à laisser l'eau s'infiltrer et s'écouler.

- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

ARTICLE 2AUts 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 2AUts 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur.

Règle générale :

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs* et les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif,
- pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 3 logements.
- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

ARTICLE 2AUts 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins 3 logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUts 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUts 9 - EMPRISE AU SOL*

Il est fixé un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,30.

ARTICLE 2AUts 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à partir de la côte de référence retenue par le document officiel de prévention du risque d'inondation.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics* ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels liés à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE 2AUts 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes :

Éléments de surface :

- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune. Les tons vifs, y compris le blanc pur, sont interdits.

Architecture contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine.

Règle générale : les constructions temporaires ne sont pas soumises aux exigences de cet article.

ARTICLE 2AUts 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aux usages privés doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des espaces non imperméabilisés.

Le stationnement des véhicules généré par les activités de loisirs et de tourisme doit être assuré sur des espaces appropriés, non imperméabilisés. Le nombre de places de stationnement doit être proportionnel aux besoins de ces activités.

L'accès et le stationnement ne peuvent être imperméabilisés que sur les zones techniques du port, des carrières et de la plateforme de traitement des déchets, afin d'éviter des pollutions éventuelles en lien avec les activités qui s'y déroulent.

ARTICLE 2AUts 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

a) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Les espaces non bâtis publics et privés doivent faire l'objet d'une composition paysagère et non d'un simple engazonnement systématique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUts 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé