

Zone PLU : 1AULb

Libellé ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES HOTELIERES ET DE LOISIRS ET DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Date de la dernière	Coefficient Cos	0.00	Date de création	14/02/2008
Approbation 01/09/2007			Date de mise à jour	14/02/2008
Modification 25/04/2016				
Révision / /			Identité pour la dernière maj	
Mise à jour / /			Date de l'application anticipée	/ /

Règlement

Elle est destinée à l'urbanisation à court terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Sa vocation est d'accueillir principalement des activités hôtelières et de loisirs, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Sa vocation est également d'accueillir des programmes de logements dont au moins 50 % sont sociaux.

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

ARTICLE 1AULb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et artisanal.
- Les constructions à usage agricole.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AULb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Occupations et utilisations du sol ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

2) Occupations et utilisations du sol s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de faire l'objet d'une organisation d'ensemble :

- Les constructions à usage :
- de résidence de service ;
- de résidence hôtelière et de tourisme ;
- d'activités de formation, sportives et de locaux de restauration, de services de proximité et commerces,
- de logements,
- de stationnements lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sur la zone.

Conformément à la prescription graphique établie sur le secteur (cf plan de zonage) en application du II 4) de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, 50 % minimum des programmes de logements devront être affectés à des logements sociaux de type PLUS, PLS ou PLI.

Tout aménagement devra être conforme aux prescriptions définies dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULb 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) 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 1AULb 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 de distribution d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées :

- le raccordement au réseau 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.

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'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.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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 1AULb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementé

ARTICLE 1AULb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Cette règle peut ne pas être exigée :

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 1AULb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 mètres.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les équipements publics* ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AULb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE 1AULb 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AULb10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les équipements publics* ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AULb 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.
- 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.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.
- Leur hauteur doit être comprise entre 1,80 m et 2 m, mesurée à partir du sol naturel.

Architecture contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine, qui devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Les constructions seront ainsi étudiées pour une bonne insertion dans leur environnement.

ARTICLE 1AULb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m² de SHON.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m² de SHON.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.

- Destinées à la restauration..... 1 place par 25 m² de SHON cumulées de bars, salles de café, restaurants...
- pour les constructions à usage de logements :
- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au maximum une aire de stationnement par logement.
 - Des stationnements visiteurs à raison d'une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9.)
 - La réalisation d'un local pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes dont la surface représente au minimum 2 % de la surface de plancher de la construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE 1AULb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.