

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1 AUt

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains réservés à l'installation d'un parc résidentiel de loisirs (P.R.L.) ou d'une résidence de tourisme.

Elle est destinée à recevoir des habitations légères de loisirs. Aucune construction à usage d'habitations légères de loisirs ne devra dépasser 65m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

#### RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.153-19.
4. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.153-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions sur une profondeur de 50m comme prévu par l'article L.322.3 du Code Forestier.
6. Les dispositions du présent règlement de la zone 1AUt dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.  
**Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.**

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1A Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les caravanes, les résidences mobiles.
- 1.2 - Les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé.
- 1.3 - Les constructions et opérations à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôts.
- 1.4 - Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- 1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

### **ARTICLE 1A Ut 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation devant s'inscrire dans le cadre d'une résidence de tourisme.
- 2.2 - Les habitations légères de loisirs inscrites dans les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.3 - Les constructions à usage commercial liées à un parc résidentiel de loisirs ou à une résidence de tourisme à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière.
- 2.4 - Les logements de fonction intégrés dans un parc résidentiel de loisirs ou dans une résidence de tourisme.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1A Ut 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

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

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.3 – Le long des routes départementales, le nombre des accès peut être limité et leur localisation imposée dans l'intérêt de la sécurité.

#### 2 – VOIRIE

3.4 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.5 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 7 m, dont 3 m minimum de chaussée.

3.6 - De la même manière, lorsqu'un projet ne concerne qu'une partie de la zone, le plan-masse doit prévoir la possibilité de raccordement ultérieur avec les éventuelles opérations mitoyennes.

3.7 - L'ouverture d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.8 - L'emprise des voies piétonnes sera de 4 m. minimum de largeur.

Nota : Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

### **ARTICLE 1A Ut 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

#### 2 – ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques

4.2 - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

4.3 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

4.4 - Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.5 - L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.6 - Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées:  
- dans les cours d'eau pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage) pour tout projet de construction neuve,  
- dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

#### Eaux pluviales

4.7 - Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.8 - Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

4.9 - Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

### 4 – DEFENSE INCENDIE

4.10 - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

4.11 - En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

4.12 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

4.13 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m. en moyenne.

#### **ARTICLE 1AUt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

#### **ARTICLE 1AUt 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies ou aux emprises publiques.

6.3 - Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE 1AUt 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Toute construction, tout emplacement et tout hébergement doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise pour les constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE 1AUt 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUt 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 - La superficie des hébergements ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

9.3 – Il n'est pas fixé de règles pour les constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

9.4 - Le nombre d'emplacements de H.L.L. ne doit pas excéder 20 par hectare de terrain aménagé. La surface des emplacements est portée à 400 m<sup>2</sup> pour les H.L.L., dont la surface de plancher ne pourra excéder 65 m<sup>2</sup>.

9.5 - La surface de plancher du logement de fonction ne pourra excéder 120 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AUt 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6m au faitage, toutes superstructures comprises. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs

10.3 – La hauteur des acrotères est limitée à 3m.

## ARTICLE 1AUt 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### Constructions existantes de type traditionnel

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture ;
- les formes et les proportions des percements ;
- les matériaux utilisés.

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

#### Constructions neuves

##### a) Toitures

11.2.5 - Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire ou en tuile plate de Marseille, de teintes claires mélangées. Les tuiles vernissées sont proscrites.

11.2.6 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

11.2.7 - Les pentes doivent être comprises entre 20 % et 40 %.

11.2.8 - Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain.

11.2.9 - Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment,
- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées) et sur les vérandas en extension de l'habitation.

11.2.10 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments recevant du public.

Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...), la couverture pourra être en imitation tuile (tant pour la forme que pour la teinte).

#### b) Murs

11.2.11 - Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

11.2.12 - Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

11.2.13 - Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

11.2.14 - Les teintes des façades doivent être de préférence dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire, gris clair.

11.2.15 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.

#### c) Clôtures

11.2.16 - Sont autorisés les grilles, les éléments bois et les treillages métalliques, dont les parties ajourées représentent au moins 50 % de leur surface, qui peuvent être fixés sur murs-bahuts de 70 cm de hauteur maximale, l'ensemble ne devant pas dépasser la hauteur de 1,75 m.

### **ARTICLE 1A<sup>ut</sup> 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement, doivent être les suivantes :

Pour les H.L.L.: 1 place par H.L.L.

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération. Des aires d'accueil « visiteur » devront en outre être prévues, à l'intérieur de l'opération, (2 places pour la première tranche de 25 emplacements, puis 1 place par 20 emplacements).

Toutes les aires de stationnement doivent être implantées en dehors des voies, sur l'unité foncière.

#### *Mode de réalisation*

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

### **ARTICLE 1A Ut 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Il doit être aménagé en espace libre (repos, jeux d'enfants ou d'adultes, sport, rassemblement...) au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière.

13.2 - Toute opération doit comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain (résineux ou feuillus) répartis sur l'ensemble de l'opération.

13.3 - Les délimitations d'emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies) une partie tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1A Ut 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR