

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

### CARACTERISTIQUES GENERALES

**Zone d'urbanisation future, à vocation principalement touristique et de loisirs ; L'habitat et les services y sont admis.**

**Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

**Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.**

**Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.**

**L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.**

**Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, plus lorsqu'elles sont prévues, les règles particulières prévues par les orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD, le zonage ou le présent règlement.**

**L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.**

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

### ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation isolée d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUE 2 ;

### ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**De manière générale, la zone 1AUE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions, installations et équipements liés aux établissements de jeux de type casino ;
- Les constructions d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à vocation culturelle et de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ou détente, ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- Les pistes cyclables et sentiers pédestres ou équestres ;
- Les équipements liés à l'hygiène tels que des sanitaires n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autori-

sées dans la zone ;

- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

## **SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **3.2. - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3.3. - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. - Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

#### **4.2. - Assainissement :**

##### **4.2.1. - Eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

##### **4.2.2. - Eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### **4.3. - Autres réseaux :**

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

### **ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques générales des terrains (*surface, forme, ...*) devront respecter les principes d'aménagement prévues par les orientations spécifiques afférentes à la zone.

## **ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront respecter en priorité les principes d'implantations portées sur les documents graphiques du zonage ou respecter les schémas d'orientations d'aménagement afférents à la zone. A défaut d'indications graphiques, les règles suivantes s'appliquent :

**6.1 - Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :** A défaut d'indications graphiques sur le zonage ou dans les schémas d'aménagement afférents à la zone, les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m.

**6.2 - Autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article 1AUB 7 s'appliquent.

## **ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions nouvelles devront respecter en priorité les principes d'implantations portées sur les documents graphiques du zonage ou respecter les schémas d'orientations d'aménagement afférents à la zone. A défaut d'indications graphiques, les règles suivantes s'appliquent :

**7.1. Implantations nouvelles :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1 - Définition :** L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*) ;

**9.2 -** L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **25%** de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

**9.3 - Pour les établissements de jeux de type casino,** l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

## **ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Hauteur maximale :**

- La hauteur des toute construction (*sauf exception suivante*) ne devra pas excéder la hauteur équivalente à **R+1**.

- La hauteur des **constructions à usage de casino** ne devra pas excéder la hauteur équivalente à **R+1+C**.

**10.2 - Volumes secondaires et annexes :** La hauteur des volumes secondaires et des annexes devra être inférieure à la hauteur des volumes principaux.

## **ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Application de l'article **R111.21** du **Code de l'urbanisme** :

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **11.1 - Généralités**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### **11.2 - Volumétrie et toiture :** 11.2.1 - Volumétrie :

Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants sauf pour la

construction de l'établissement de jeux, dont l'architecture peut être plus emblématique et structurante, dès lors qu'elle participe à la qualification paysagère et architecturale de l'entrée d'agglomération.

#### 11.2.2 - Toitures :

A l'exception du casino, la toiture des constructions sera composée de deux pans égaux, appuyés sur le même faîtage. La pente de la toiture sera de 45°.

Les toitures terrasses et les acrotères sont interdits pour toute construction.

### 11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

### 11.4 - Matériaux apparents et couleurs

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage. Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

### 11.5 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

### 11.6 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les logements collectifs devront comprendre un local réservé pour la collecte des ordures ménagères, il sera directement accessible depuis la voie publique.

## **ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 - Généralités :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

## **ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement

### 13.2 - Espaces verts - Plantations :

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées.

13.2.2 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

13.2.3 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2.4 - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de l'opération

### **13.2.5 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface de la parcelle ;

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

### **ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.