

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet valant mise en
compatibilité n°1 du PLU

Règlement de la zone 1AUI



Vu pour être annexé à l'arrêté du

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI

1AUI - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

1AUI – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

À condition,

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les aménagements, constructions et installations destinées à une activité de parc d'attractions et de loisirs ;
- les espaces de stationnement qui leurs sont nécessaires ;
- les annexes (y compris les piscines) et extensions des constructions à usage d'habitation ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructures.

1AUI – ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques 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.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

1AUI – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines et des bassins sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

1AUI – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

1AUI – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

**1AUI – ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

**1AUI – ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**1AUI – ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol maximale est de 600 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bassins et attractions aquatiques.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

1AUI – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Lorsqu'une construction existante est plus élevée, la hauteur maximale des extensions est la hauteur de la construction existante.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations liées au parc de loisirs.

1AUI – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1. Travaux sur bâtiments existants

Les constructions traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

4 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage éventuellement monté sur un soubassement.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

5. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

6. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

7. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

1AUI – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au moins un espace destiné au stationnement des vélos à l'échelle de l'opération. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

1AUI – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les allées au sein du parc de loisirs et les espaces de stationnement ne devront pas être imperméabilisés.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Le caractère boisé du site doit être conservé.

Les haies existantes doivent être préservées.

Pour les haies nouvelles, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

Dans les parties de terrain classées au titre de l'article L151-19 :

- les arbres de hautes tiges ne doivent pas être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres sujets ;
- l'abattage d'arbres de haute tige peut être autorisé au moment de l'aménagement pour l'instauration de nouveaux cheminements, le passage de réseaux et des équipements qui leur sont liés ou l'installation de l'un ou l'autre manège.

Dans tous les cas les sujets abattus devront être remplacés sur le terrain.

**1AUI – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).