



# ZONE 1AUL

## CARACTERE

## DE LA ZONE

*Ces zones correspondent :*

- *aux terrains situés au bord du Cosson où existent des équipements collectifs d'intérêt général : terrain de camping et piscine municipale.*
- *aux terrains situés le long de la RN120, au nord de l'agglomération.*

*Ils sont destinés à accueillir :*

- *des équipements collectifs (existants ou futurs)*
- *dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent, des installations et constructions à usage de tourisme et loisirs ou d'hébergement hôtelier, d'activités tertiaires ou habitations et équipements..*

*Ces zones sont situées dans le périmètre de la ZPPAUP (secteur 3), dont ils devront respecter les dispositions réglementaires*



## ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 1AUL2.

### En matière d'activités :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts et agricoles
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, d'artisanat de services et bureaux en dehors de celles admises à l'article 1AUL 2
- les installations classées nouvelles.

### En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

### En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockage de matériaux.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;

### En matière de protection du patrimoine bâti :

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements inclus dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis aux dispositions réglementaires particulières qui le concernent (secteur 3 de la ZPPAUP).

- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

### SONT AUTORISEES dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :

- les constructions liées à des activités de loisirs et tourisme
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à vocation commerciale, ou de bureaux et services tertiaires complémentaires aux constructions des deux précédents alinéas
- les constructions à usage d'habitation
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.



## **ARTICLE 1AUL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

### **ACCES :**

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.



Télécommunication et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite du domaine public.

**ARTICLE 1AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions seront implantées :

- en retrait d'au moins 4 m des emprises ferroviaires ;
- en retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies ;
- ou dans le prolongement des bâtiments existants

Une implantation différente peut être autorisée le long des voies pour :

- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément aux règles ci-dessus,
- les équipements publics et locaux techniques de faible emprise tels que locaux de contrôle des entrées, transformateurs, etc.

Aucune construction ou extension ne pourra être réalisée à moins de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson ; Seules les clôtures pourront être admises dans cette bande le long du Cosson ;

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

**ARTICLE 1AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas les règles ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à la limite, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnement de la zone.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

**ARTICLE 1AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé



## ARTICLE 1AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE 1AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain) au faitage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 12 m.

### EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.
- Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

## ARTICLE 1AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces zones sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

### CLOTURES :

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures composées de palissades pleines ou plaques bétons sont interdites.
  - Sur les voies et le domaine public :  
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées par un muret en briques, ou maçonné et enduit surmonté d'un faitage en briques, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lames aspect bois ajourées. L'ensemble ne dépassera pas 1,60m.  
Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales. Les éléments occultants posés derrière les grilles et grillages sont interdits.  
- La hauteur des portails ne peut dépasser celle des pilastres.
  - En limite séparative  
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m. Les plaques de tôle ondulée, les clôtures métalliques pleines et plaques béton et préfabriquées sont interdites. Les murs et murets devront être enduits ou traités sur les deux faces.

### EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)



#### **ARTICLE 1AUL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

##### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

#### **ARTICLE 1AUL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Ces zones sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**

##### **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres seront plantés ou paysagés
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
  - des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
  - des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

##### EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

#### **ARTICLE 1AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé