

## ZONE 1AU et secteurs 1AUc, 1AUdx, 1AUg

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

**La zone 1AU et ses secteurs ne sont actuellement pas ouverts à l'urbanisation (sauf confortement et extension limités des constructions du golf), le règlement de la zone et des secteurs sera fixé par voie de modification ou une révision du plan local d'urbanisme.**

#### **La zone 1AU comporte :**

- les secteurs 1AUc « Moulin de Vessac » et « Nord Lac / chemin de la Fontaine », insuffisamment équipés et desservis, qui constituent des « réserves foncières » destinées à l'accueil ultérieur de constructions à usage d'habitation (vocation principale)

- le **secteur 1AUdx** situé à proximité de la plage de la Grande Côte, et destiné à recevoir des équipements liés au tourisme dans le cadre d'un plan de masse ou d'orientations d'aménagement et de programmation définis dans le cadre d'une modification ou révision du PLU avec réalisation d'une évaluation environnementale.

- le **secteur 1AUg** correspondant aux installations du Golf et destiné à permettre les constructions nécessaires au fonctionnement de cette activité.

Ce secteur pourrait être destiné à moyen/long terme, à recevoir des équipements d'accueil touristique de type hébergement hôtelier. Dans ce cas, sous réserve de révision du PPR feu de forêt et réalisation d'une évaluation environnementale, le projet devra faire l'objet d'un plan de masse ou d'orientations d'aménagement et de programmation à définir dans une modification ou révision du PLU.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010, les démolitions sont soumises au permis de démolir

- Par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe) s'appliquent, notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Elle est couverte en partie par le périmètre du Plan de Prévention des Risques feu de forêt, submersion et érosions marines (PPR), dans lequel des prescriptions particulières sont imposées (voir plan réglementaire et règlement en annexe).

### **Article 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou installation nouvelle non mentionnée à l'article 1AU 2.

Dans la zone non aedificandi sont interdits :

- les nouvelles constructions
- les aménagements en élévation

**Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En zone 1AU et secteurs :**

- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

**En secteur 1AUg :**

- Les aménagements de loisirs et d'accueil liés au fonctionnement du golf.
- L'extension des constructions existantes liées à l'exploitation des installations ci-dessus dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

**En secteurs 1AUc et 1AUdx :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre :

- A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).
- Dans le périmètre du PPR feu de forêt, érosion et submersions marines, les dispositions du P.P.R. s'appliquent.
- Dans la zone non aedificandi sont autorisés :
  - les dispositifs nécessaires, hors bâtiments, aux accès et à la sécurité.

**Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Définition de l'accès :

*Il s'agit d'un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant un seul logement à la voie de desserte principale d'une largeur minimum de 3,50 mètres (à l'exception des portails...).*

Définition de la voie ou emprise (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

*Il s'agit d'une emprise commune affectée aux déplacements (véhicules,...) desservant plusieurs logements et respectant les dispositions de l'article 3 (cf. caractéristiques voirie nouvelle ou existante).*

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

1°) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2°) Les flèches rouges portées au plan de zonage correspondent aux intentions d'accès à privilégier, à conserver.

3°) Les liaisons douces figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées. Elles doivent prendre en compte les OAP relatives aux liaisons douces et pistes cyclables (pièce 3b du PLU).

**Article 1AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

Non réglementé.

**Article 1AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Définition :*

*Il s'agit de l'implantation de constructions par rapport au domaine public et par rapport aux voies privées ouvertes au public (cf article 3).*

**En zone 1AU et secteur 1AUdx :**

- sans objet

**En secteur 1AUg :**

- soit à au moins 25 m de l'axe de la RD 25
- soit en continuité des constructions existantes

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

**Article 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Lorsqu'un retrait est imposé entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives, ce retrait est mesuré horizontalement. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.*

**En zone 1AU et secteurs 1AUc et 1AUdx :**

- sans objet

**En secteur 1AUg :**

- les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 3 m

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

**Article 1AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

Pour l'application du P.L.U, l'emprise au sol est calculée à partir de la projection verticale du (ou des) bâtiments et structures comportant point(s) d'ancrage(s) au sol, non compris :

- les piscines enterrées et les installations sportives en plein-air,
- les porte-à-faux des balcons, galeries et avant-toits (dans la limite d'un porte-à-faux de 0,80 m),
- les parties de constructions d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant remaniement.

**En zone 1AU et secteur 1AUdx :**

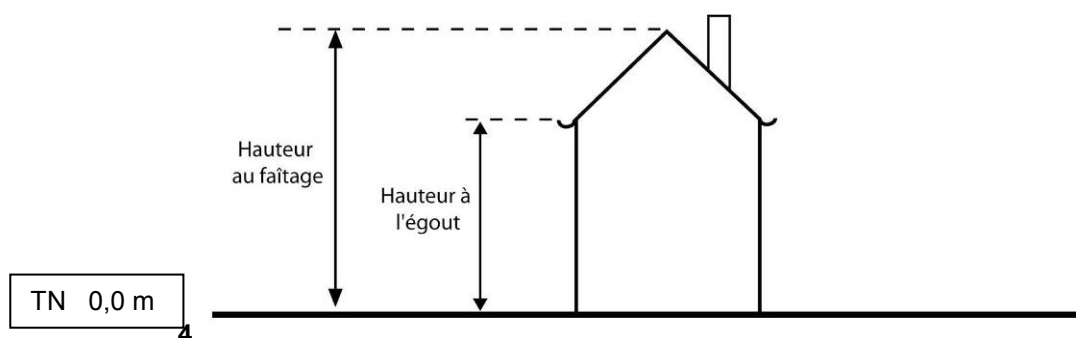
- sans objet

**En secteur 1AUg :**

- l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 %.

**Article 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux en tout point du bâtiment) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Pour les terrains en pente le calcul sera en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant remaniement.

**En secteur 1AU et secteurs 1AUc et 1AUdx :**

- sans objet

**En secteur 1AUg :**

- La hauteur des constructions est limitée à 8 m.
- Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 m.

**Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).**

« Art. \*R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de construction labellisée, énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC,...) est autorisé.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

**Dans le secteur 1AUdx**

**CLÔTURES**

- Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**A l'alignement :**

- La clôture sera constituée de muret, si possible en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret sera surmonté, ou non, d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne pourra excéder 1,80 m de hauteur et sera doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essence locale.

- Les portails, au delà de 1,50 m de hauteur et dans la limite d'une hauteur de 2 m maximum, devront présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

- Les portes, portillons ou portails seront en bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle.

Le PVC est interdit.

- Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

**En limites séparatives :**

La clôture sera constituée

- soit d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 1,80 m
- soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m

- A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes et tous autres matériaux similaires sont interdits.

Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

**Article 1AU 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit pouvoir être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés.

**Article 1AU 13 : Les espaces libres et les plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, en respectant la liste fournie en annexe au présent règlement, et seront composées d'une part importante d'arbres de haut jet.
- Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.
- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.
- Les éléments extérieurs existants tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
- Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain et naturel et seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

**Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

En secteurs 1AUc et 1AUdx :  
Le COS est fixé à 0,00.

En secteur 1AUg :  
Non réglementé.