

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, destinée à accueillir des équipements de loisirs de plein air sous forme de camping.

Zone constructible sous condition de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager) autorisant l'exploitation des équipements touristiques (camping).

Rappel du Code du Tourisme, Article D331-1-1

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme.

La zone comporte des secteurs AUbr1 et AUbr2 qui délimitent des terrains exposés à des risques naturels géologiques (mouvements de sols).

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb2. Par ailleurs, il est rappelé qu'au titre de l'article R 480-7 du Code de l'Urbanisme, il est interdit :

- d'entreposer ou d'ajouter, tant sur les emplacements que sur les parties communes, des objets usagés, des abris de bois, de tôle ou d'autres matériaux ;
- de laisser en état de délabrement les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes ou tout autre véhicule ;
- de ne pas entretenir la végétation.

Le secteur AUbr1 soumis à des risques de mouvements de sol importants est inconstructible et les reconstructions y sont interdites.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition de s'inscrire dans une opération autorisée et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et à l'intérêt des lieux environnants, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement des terrains de camping
- b) Les habitations légères de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses
- c) Les résidences mobiles de loisirs et leurs équipements tels qu'auvents et terrasses
- d) Les caravanes et les tentes
- e) Les remises de jardins dans la limite de 2 m² et 1.80 m de hauteur
- f) Les constructions liées à l'exploitation du camping : bâtiments d'accueil, bureaux, salles d'activité, restaurants, sanitaires, locaux techniques, les logements destinés au personnel devant résider sur place dans la limite de 100 m² de Shon, les espaces culturels, les commerces dans la limite de 80 m² de surface de vente et 120 m² de Shon.
- g) Les piscines, les terrains de sports et les jeux de plein air
- h) Les aires de stationnement
- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AUbr2, prenant en compte les zones à risques définies par l'arrêté préfectoral du 26 février 1992 délimitant les zones de risques naturels, des constructions et/ou installations peuvent être mises en œuvre. Les demandes des permis des constructions situées dans ces zones devront comporter un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, quelle qu'en soit la nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et eaux usées.

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les coupes ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.

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

ACCÈS

Toute opération ne pourra être autorisée que si elle présente un accès direct sécurisé sur la voirie publique. En outre un second accès de secours (carrossable) sera exigé au titre de la sécurité incendie.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Toute chaussée présentera une largeur minimale de 5 m pour les voies en double sens et 3 m pour les voies en sens unique. Cette chaussée doit permettre la circulation et/ou le retournement des engins de secours dans le cas de voie en impasse.

ARTICLE AUB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à un réseau collectif d'alimentation en eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

La zone AUB est localisée en zone d'assainissement non collectif. Un dispositif d'assainissement non collectif sera autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.



ARTICLE AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de recours à l'assainissement non collectif, la forme et la taille des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou tout hébergement, mobile ou non, doit être implanté par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m (distance mesurée depuis tout point de façade ou du pignon.).

Les délimitations des emplacements de camping ne sont pas des limites séparatives foncières. Les implantations sur les emplacements sont libres, sous réserve de respecter les reculs aux limites séparatives.

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 10 m (à l'exception des terrasses)

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 m à l'égout.



La hauteur des murs de clôture sur toute limite est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et 2 m pour les clôtures à claire-voie. La hauteur est limitée à 1 m pour les murs bâfilet associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

Les remises de jardins ne peuvent dépasser 1.80 m de hauteur hors tout.

Les emplacements délimités dans un camping ne peuvent être clôturés par un dispositif bâti.

ARTICLE Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs publics.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 25 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 2 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, de bois etc ...).

Les hébergements de loisirs (Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs) seront construits de préférence en bois et présenteront dans tous les cas un habillage extérieur en bois. Les terrasses des résidences mobiles de loisirs seront en bois.

Les auvents, appentis, et pergolas sont autorisés à condition d'être traités en harmonie avec la construction ou l'hébergement qu'ils accompagnent.

TOITURES :

Pour les bâtiments non destinés à l'hébergement, les couvertures des pentes de toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons ocres, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Pour les hébergements de loisirs, les toitures peuvent être réalisées en tuiles ou en shingle dans les tons ocres, en acier ou en zinc. Les couvertures seront non peintes. Les couvertures des terrasses, auvent et appentis seront traitées en harmonie avec la construction ou de l'hébergement qu'ils accompagnent.

Dans tous les cas, la mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

Les couvertures en tôle sont interdites.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

Pour les bâtiments non destinés à l'hébergement, la couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

Pour les hébergements de loisirs, les façades resteront dans les tons naturels du bois et seront non peintes. Les bois colorés d'origine sont tolérés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage.

TERRASSES ET AUVENTS :

Pour les hébergements de loisirs, les terrasses et auvents ne peuvent faire l'objet d'aucune fermeture (hormis la façade de l'hébergement auquel ils sont accolés). Les terrasses peuvent être couvertes de dispositifs en toile à condition qu'ils soient rétractables. Aucune véranda ne peut être apposée à un hébergement de loisirs.

MURS DE CLOTURE :

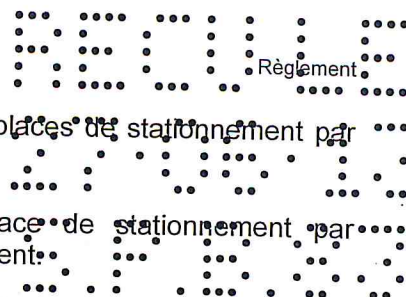
Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie en bois ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles existantes doivent être conservées.

ARTICLE Aub 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.



Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement

Pour les emplacements de camping, il est exigé une place de stationnement par emplacement. Cette place peut être matérialisée sur l'emplacement.

ARTICLE AUB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haut jet pour 2 emplacements de camping. La délimitation des emplacements peut être matérialisée par des plantations de haut jet, des haies ou des plantes cépées.

Les cheminements piétons feront l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS : « COS »

Sans objet.