



- CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUt

AUt	RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION : CARACTERE DE LA ZONE AUt Zone, desservie en sa limite par des réseaux en capacité suffisante, correspondant à des terrains destinés à l'accueil d'équipements de tourisme et loisirs et notamment une aire d'accueil liée à la RN88 en 2x2 voies et un pôle touristique autour des plans d'eaux. Cette zone constitue également un espace paysager sensible du fait de la qualité du lac de Lenne et également par la proximité du contexte naturel environnant le bourg et valorisant la vue depuis la RN88 en 2x2 voies et l'entrée de ville. De ce fait, la vocation principale de cette zone est d'être réservée à des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs. Le règlement de la zone a pour objectifs de conforter la vocation touristique et de protéger cet espace sensible.
------------	---

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE AUt.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations autres que celles destinées à :

- L'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes nécessaires aux constructions présentes sur la zone
- Un usage de sports, loisirs ou de culture, et lié a une activité touristique

- Un usage d'hébergement touristique (camping, HLL, résidence de tourisme, hôtels-restaurants, villages de vacances...)
- Un usage de logements de fonction nécessaires à la surveillance et la sécurité des activités et les installations et travaux divers qui leur sont liés
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général, hors antenne de radiotéléphonie mobile
- Les équipements publics
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre

ARTICLE AUt.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les « Orientations d'Aménagement Particulières » du présent PLU, pour le secteur concerné : AUt du quartier du Val de Lenne.
- Les changements de destination des bâtiments présents sont autorisés sous réserve d'être lié à une fonction autorisée sur la zone
- Les hôtels-restaurants et les constructions nécessaires à l'hébergement hôtelier sont autorisées dans la mesure où ces projets font l'objet d'une attention paysagère particulière
- les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières ;

Dans une bande de 300 mètres à partir des rives du lac de Lenne, peuvent être autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques paysagères propres au site :

- Les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade
- Les établissements à caractère scientifique
- Les équipements culturels directement liés au caractère lacustre du site
- Les aires naturelles de camping
- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

SECTION 2

CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUt.3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Cette sécurité sera appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long de la RN88 en 2x2 voies : aucun accès direct sur cette voie ne sera autorisé.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, l'ouverture à la circulation publique des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins
- Les voies à sens unique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 5.5 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins
- Dans la partie terminale des voies en impasse, doit être aménagé, le cas échéant, un dispositif de retournement permettant les manœuvres des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile.
- D'autres caractéristiques de voies pourront être exigées si la voie est structurante pour la zone aménagée et remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations.

- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.
- La chaussée sera traitée en enrobé (par exemple, de type bitumineux BBSG épaisseur 6cm pour véhicules légers) ou similaire en qualité
- Les éclairages des voies à créer et espaces publics seront conçus en cohérence avec les équipements publics existants (éclairage LED, horloge astronomique).

III – Voies cyclables et cheminements piétonniers :

En secteur AUt du quartier du Val de Lenne :
et Des pistes cyclables et cheminements piétonniers pourront être réalisés conformément aux schémas intégrés dans le PADD et les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUt.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

II.1. - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Les dispositifs d'assainissements autonomes devront être conformes au type décrit dans le schéma communal d'assainissement.

Ils devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement pour les activités polluantes conformément à la réglementation en vigueur relative au rejet des eaux résiduaires par les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

II.2. - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3/ Réseaux électriques et de télécommunications :

3.1. – Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble

3.2. – Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent de préférence être intégrés aux constructions

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4/ Ordures ménagères :

Toute construction à usage collectif devra comporter un lieu de stockage de containers afin de permettre le bon fonctionnement du tri sélectif, en vigueur au sein de la communauté de communes.

ARTICLE AUI.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des parcelles devra être en cohérence avec les nécessités techniques en terme d'assainissement autonome, telles que décrites dans le schéma communal d'assainissement.

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

De manière générale, les constructions et installations nouvelles devront s'implanter:

- > selon un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de la RN88 en 2x2 voies hors espaces urbanisés
- > selon un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RN 88 (y compris lorsque son déclassement en RD sera intervenu) hors espaces urbanisés
- > dans les autres cas :
 - soit en retrait avec un minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue
 - soit dans la continuité des alignements existants à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la

mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus seront appréciées au regard de l'ensemble du projet, et non à l'échelle du lot.

Toutefois, pour l'ensemble de la zone une implantation différente pourra être autorisée ou imposée dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique:

- > dans le cas de constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public
- > dans le cas d'adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes
- > si elle est justifiée par une forme de parcelle contraignante
- > pour des projets d'équipement publics

Dans ces cas, les implantations pourront se faire à une distance autre de celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement sur la limite d'emprise publique et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

ARTICLE AUT.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction pourra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de tout point de cette construction au point de l'unité foncière qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions ou installations liées et nécessaires aux réseaux d'intérêt publics
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus seront appréciées au regard de l'ensemble du projet, et non à l'échelle du lot.



ARTICLE AUt.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUt.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUt.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout des toitures de la construction, et ce en tout point de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Pour les opérations groupées à usage d'habitation touristique, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Pour les constructions collectives ou à usage d'activités touristiques et hôtelières, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

En cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur de la construction initiale ne pourra être augmentée sauf pour des motifs architecturaux justifiés.

La reconstruction, suite à sinistre, à l'identique est autorisée.

ARTICLE AUt.11 : ASPECT EXTERIEUR

I- En règle générale :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

1- Terrassements et fouilles pour l'implantation d'accès :

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simples ouvrages techniques.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

2- Circulation sur la parcelle

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

3- Architecture étrangère à la région

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

4- Recherche architecturale ou nécessité fonctionnelle

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement, il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

5- Eco-conception :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des constructions (toiture, façade, etc.) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.)

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

6- Tout élément technique extérieur, et en particulier les paraboles ou unités extérieures de climatisation, doit faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

7- Clôtures :

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire d'aspect final brut (ex : agglos non enduits, etc.)
- les barrières de types industrielles
- les chaînes et barrières trop voyantes

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement :

- être composées d'une partie pleine,
 - dont la hauteur minimale sera de 0.40m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 1m,
 - et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec les teintes traditionnelles locales ; les couleurs vives et très claires étant interdites.
- la partie pleine pourra être surmontée d'une grille, barrière, grillage, etc.



Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limites séparative, la hauteur totale des clôtures (mur plein + grille, ou grillage, ou etc) ne pourra dépasser 1.50m.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) et les aménagements associés devront être conçus de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

8- Constructions annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Les annexes de piscine devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (semi enterrées, dissimulées ou intégrées au volume bâti, etc.)

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente de toiture différente de celle du corps principal.

9- Les couleurs

De manière générale, les couleurs employées, que ce soit pour le bâtiment principal, les annexes, les clôtures, etc., devront être en cohérence avec les teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

De plus, à l'exception de certains projets de bâtiments de caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture spécifique permettant de les distinguer, les constructions respecteront également les principes suivants :

II - Concernant les opérations de P.R.L et campings caravanning, l'intégration au paysage sera recherchée par :

- un choix de matériaux, de forme et de couleurs adaptées au contexte naturel.
- Le matériau de toitures sera en priorité la lauze, l'ardoise. Un matériau de même teinte pourra être admis. L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

III- Concernant les autres constructions :

Toitures :

Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture.

La pente de la toiture devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.

En cas d'extension, la pente et le matériau de toiture de la construction existante pourront être conservés.

Le matériau de couverture des constructions sera de la lauze ou de l'ardoise ; ou matériaux similaires dans la couleur. D'autres types de matériaux seront autorisés, dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels (type bac métallique nervuré, cuivre, bois....).

Sont interdits les matériaux de toiture de forme « ondulée » du type tôles ondulées ou fibro-ciment ondulé

Façades :

Chacune des façades sera traitée avec le même soin.

Sont interdits :

- Les constructions en rondins de bois.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc. Ceux-ci devront être enduits ou recouverts, dans le respect des teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

- Les bardages bois naturels ou peints, pour tout ou partie des façades, dans la mesure d'une composition harmonieuse et de qualité, et dans le respect des teintes traditionnelles propres à la commune ; les couleurs vives et très claires en façade sont interdites.

ARTICLE AUt.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol et être aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

ARTICLE AUt.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De manière générale :

- Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone, à savoir la prédominance des jardins et des espaces verts.
- Les arbres et haies bocagères existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques. Ainsi, les essences étrangères à la région et inappropriées au site sont interdites.
- Les haies seront composées d'essences champêtres : houx, troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érables, frêne, noisetier, etc.
- Les espaces libres seront aménagés et plantés. Ainsi, les aires de stationnement et les voies d'accès doivent être plantées d'arbres à haute tige



ou de haies, voire aménagées sur des espaces engazonnés afin de permettre une meilleure intégration paysagère

De plus, afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des parkings et voies d'accès se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cadre de la charte d'itinéraire de la RN 88 : dans les 300m visibles depuis la 2x2 voies devront être :

- implantés des appuis végétaux (arbres à grand développement) pour les constructions ou infrastructures isolées.
- plantées ou conservées des transitions végétale entre espace bâti et espace agricole pour les lotissements et les zones d'activités : haies arborées, bandes boisées, plantation d'alignement.
- respectés les structures végétales en place
- masquées les aires de stockages au minimum par une végétalisation des abords.

ARTICLE AUt.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

