

## **ZONES ZU1 ET ZU2**

*Ces secteurs, repérés au document graphique, sont réservés principalement aux équipements sportifs et de loisirs structurants, ainsi qu'à la restauration et à l'hébergement hôtelier.*

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

#### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol autorisées**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### Constructions et ouvrages techniques :

- accueil des visiteurs, activités culturelles, sportives et de loisirs,
- restauration, hôtellerie et para-hôtellerie,
- commerces d'accompagnement des activités,
- habitation liée à la fonction de gardiennage,
- équipements de maintenance des installations, équipements et plantations,
- équipements publics et d'intérêt général.

##### Installations et occupations du sol autorisées :

- les installations à usage d'activités culturelles, sportives et de loisirs,
- les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique des personnes,
- les domaines skiabiles,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée par le présent règlement de zone,
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'ensemble et n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les ouvrages et installations d'infrastructure linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc ...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement,
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone.

Il est toutefois précisé que, sur le territoire de Blaye-les-Mines, ces occupations et utilisations ne sont autorisées que sous réserve d'une approbation du projet par la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement).

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, chaque terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ou de secours et des moyens utilisés pour les livraisons des activités présentes sur le secteur.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, de recueil des eaux pluviales et d'électricité, conformément aux réglementations en vigueur.

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés par des câbles ou conduites souterrains de préférence implantés sous des voies ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, la création d'un réseau autonome sera autorisée, sous réserve qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article 5 : Collecte des déchets**

La collecte des déchets sera organisée conformément à la réglementation des collectivités locales concernées et conformément au schéma directeur départemental en vigueur.

### **Article 6 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 6 (six) mètres par rapport aux emprises publiques.

### **Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës seront implantées les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à une distance égale à au moins 3 mètres.

#### **Article 10 : Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **Article 11 : Hauteur des constructions**

Non règlementé pour les équipements publics.

La hauteur sera limitée à rez-de-chaussée plus 4 niveaux habitables pour les autres constructions.

#### **Article 12 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une qualité d'aspect compatible avec l'environnement immédiat, le caractère de la zone et le site.

##### Toitures :

Les toitures devront être réalisées avec un matériau de couverture identique à celui de la salle de spectacle, et dans le même esprit architectural.

Ne sont autorisés que les matériaux suivants :

- les tuiles canal ou tuiles imitant la tuile canal, en terre cuite,
- les matériaux métalliques,
- le bois.

Les toitures terrasses et les matériaux transparents sont autorisés sous réserve de ne pas être majoritaires.

##### Façades :

Sont autorisés les matériaux suivants :

- la brique et les produits en terre cuite montés à joints clairs,
- la pierre naturelle,
- le verre,
- le bois,
- le béton et la maçonnerie enduits ou peints.

Les autres matériaux, notamment les bardages métalliques ou en matière plastique, sont interdits.

##### Menuiseries et fermetures :

Non règlementé pour les équipements publics.

Pour les constructions privées, les fermetures seront blanches ou de teinte pastel.

**Article 13 : Stationnement des véhicules**

Pour chaque construction, le nombre de places de stationnement aménagées en plein air sur la parcelle et non réservées aux handicapés, ne pourra pas dépasser 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SHON. Les autres places nécessaires au fonctionnement des constructions devront être soit créées en sous-sol sur la parcelle, soit réservées dans l'emprise du parking général en accord avec l'aménageur.

**Article 14 : Espaces libres et plantations**

Les voiries et équipements publics feront l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble soigné, compatible avec la palette végétale indiquée dans le schéma paysager général de la ZAC.

Les aménagements paysagers des constructions privées devront s'harmoniser avec l'aménagement paysager public en ce qui concerne le choix des essences, les densités et les agencements.

Dans le secteur ZU2, les plantations risquant de provoquer une eutrophisation des eaux du lac sont proscrites.

**Article 15 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

La surface hors œuvre nette constructible totale pour l'ensemble des deux secteurs ZU1 et ZU2 est de 25 000 m<sup>2</sup>.