

SECTEUR ZU7

Ces secteurs, repérés au document graphique, sont destinés à accueillir de l'habitat permanent, des activités commerciales, de services et de bureaux, artisanales, hôtelières et de restaurations y compris les habitations liées à l'activité (gardiennage, surveillance...) ainsi que des activités compatibles avec le voisinage des lieux.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol autorisées

L'occupation et l'utilisation des sols sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Constructions et ouvrage techniques :

Lors d'une réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble :

- habitations et leurs annexes,
- habitations touristiques et de loisirs
- habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels
- habitats collectifs et leurs annexes

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur :

- commerces, activités de bureaux et de services, soumis à déclaration
- hôtellerie et restauration
- habitations liées à la fonction de gardiennage
- hôtellerie et restauration
- équipements sportifs, culturels et de loisirs
- équipements pour la maintenance des constructions, équipements et plantations
- ouvrages techniques nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées
- commerces liés aux activités de loisirs
- équipements publics ou d'intérêt général.

Installations et occupations du sol :

- Les installations à usage d'activités touristiques, sportives, culturelles ou de loisirs
- Les équipements de remontées mécaniques et de transport mécanique de personnes
- Les aires de camping et de caravanning
- Les aires de jeux, de sports
- 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.
- Des ouvrages et installations d'infrastructures 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.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

Article 2 : Occupations et utilisations interdites

Toutes occupations et utilisations autres que celles admises à l'article 1.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 : accès et voirie**

Pour être constructible, chaque îlot 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 dans le secteur.

Les voies publiques en impasse sont autorisées, sous réserve de comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale.

Article 4 : desserte par les réseaux

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable, d'assainissement, de recueil des eaux pluviales et d'électricité, conformément au règlement en vigueur.

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

En cas d'impossibilités totales de raccordement au réseau d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être exceptionnellement autorisé. Il sera conforme à la réglementation en vigueur (Schéma Communal d'Assainissement) et doit pouvoir être mis hors circuit et les eaux usées (EU) directement raccorder au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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.

Articles 6 : caractéristiques des terrains

Non réglementé sauf en cas d'assainissement non collectif avec une superficie minimum de 1500m².

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 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 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 réglementé.

Article 11 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement à partir du terrain naturel au droit de la façade principale jusqu'à l'égout du toit :

- les habitations individuelles ne doivent pas dépasser R+1 ou 6m.
- les autres constructions (hôtels, restaurants, commerces, habitât collectif...) sont limitées à R + 3 ou 12m.
- pour les équipements sportifs, culturels ou de loisirs il n'est pas fixé de limite de hauteur.

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 aspects 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.

Il pourra être utilisé des matériaux d'aspect similaires à ceux indiqués ci-après :

Matériaux de couverture :

- tuile canal, terre cuite
- matériaux métalliques
- le bois

Matériaux de façade :

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

Les éléments composants les clôtures devront être de la plus grande simplicité, en harmonies avec l'habitation et homogènes avec le reste de l'ensemble.

Article 13 : Stationnement des véhicules

Toute occupation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors de la voirie publique et directement accessibles.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues se fera en dehors des voies publiques et devra correspondre aux besoins des constructions et des fréquentations du public.

Article 14 : Espaces libres et plantations

Les espaces extérieurs et les voiries seront paysagés avec soin. *Les arbres bordants les voiries seront plantés à l'intérieur des propriétés privées.* Les essences seront compatibles avec la palette végétale indiquée dans le schéma paysager général de la ZAC.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 15 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Pour le secteur ZU7 la SHON maxi par sous-secteur est la suivante :

SECTEUR	SHON m ²
K	4 500
I	7 200
J	34 300
C	31 750
A	39 420
L	27 000
N	57 420