



LANDEVIEILLE

MAIRIE - 85220

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUL

Caractère du secteur :

Le secteur 1AUL comprend recouvre les terrains réservés en vue de l'extension des campings existants.

Leur caractère naturel, leur configuration, un parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Il existe 3 secteurs 1AUL sur la commune :

- le secteur 1AUL pour l'extension du camping de l'Orée de l'Océan situé au Sud du centre bourg,
- le secteur 1AUL pour l'extension du camping Pong situé au Nord Est de l'agglomération,
- le secteur 1AUL pour l'extension du camping du Lac au Nord Est du territoire communal.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- D'offrir des terrains pour permettre l'aménagement de nouveaux emplacements ;
- De permettre la réalisation de nouveaux équipements liés au camping (sanitaires, activités de loisirs, aires de jeux, ...
- Tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires à travers un plan d'aménagement d'ensemble cohérent respectueux de l'environnement.

La vocation du secteur 1AUL s'apparente au secteur UL de la zone urbaine.

Présentation des conditions d'urbanisation

L'aménagement des terrains doit respecter un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 1AUL 2 sont interdites.

En particulier sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale, agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ...

ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dans le respect des articles 1AUL 3 à 1AUL 14, et dans le respect des 4 conditions cumulatives suivantes, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ Les constructions et installations projetées doivent être liées aux activités de camping caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs du secteur existantes dans le secteur UL attenant ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des terrains de camping existants dans le secteur UL attenant, soumis ou non à permis d'aménager ;
- La construction d'un bâtiment annexe, de type abri de jardin, dans la limite de 4 m² d'emprise au sol par habitation légère de loisir, mobil home ou bungalow ;
- Les constructions à destination de bureaux et de services (dont restauration rapide et vente à emporter) ;
- Les terrains de sports et de loisirs, les aires de jeux, les piscines ;
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des terrains de sports et de loisirs et aux piscines (sanitaires, locaux techniques, ...)

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements, services et équipements existants dans le secteur. L'édification des bâtiments d'habitation doit être réalisée après celle des bâtiments d'équipements ;
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à déclaration préalable (supérieurs à 100 m² de superficie et d'une profondeur supérieure à 2 mètres) en vue de la création de plans d'eau d'agrément et de loisirs, à condition de ne pas entraver l'équilibre du régime hydraulique des cours d'eau et de faire l'objet de mesures d'accompagnement paysagères portant sur l'ensemble des aménagements ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) dans la mesure où leur implantation et leur emprise ne compromettent pas la qualité du cadre dans lequel ils s'insèrent.

Dans le périmètre de protection des eaux potables et minérales (300 mètres autour des rives du lac du Jaunay, reporté à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement,) toute construction, activité et installation ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à l'arrêté préfectoral en vigueur instituant les périmètres de protection de la retenue du Jaunay.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUL 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la

position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

ARTICLE 1AUL 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'eaux usées s'il existe. Le dispositif de rejet (réseau propre au camping) doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit (dis connexion du réseau public).

En cas d'absence de réseau collectif d'eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières, et cours d'eau, est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques, réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...), sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements et les aménagements d'ensemble (terrain de camping, village vacance, ...), les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute activité d'hébergement (terrain de camping, village vacance, ...), un espace de stockage des déchets en attente de collecte, et accessible aux véhicules de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité.

ARTICLE 1AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

ARTICLE 1AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs UL et 1AUL : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs UL et 1AUL. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Bâtiments annexes : les bassins de piscine non couverts peuvent être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière située dans le secteur 1AUL.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...).

ARTICLE 1AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale du site et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë :

- la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout,
- la hauteur absolue ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE 1AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Un seul abri de jardin est autorisé par habitation légère de loisirs, mobil home ou bungalow. D'une emprise au sol maximale de 4 m², celui-ci sera traité extérieurement comme le bâtiment principal. Le recours au bois, ou tous matériaux d'aspect similaire, est également admis (de préférence bois clair ou en bois peint comme le bâtiment principal). L'emploi de la tôle ou de tous matériaux d'aspect équivalent est interdit.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits de teinte claire ou ocre claire, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois, ...). Le bardage en acier prélaqué est admis pour les bâtiments techniques ; il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt claires, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

L'ensemble des dispositions de cette section relatives aux couleurs des façades ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux campings et aux commerces.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades. Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le site environnant (ex : grillage à larges mailles (entièrement ajourées) sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins, des lisses en bois, ...). L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1AUL 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, des visiteurs et aux besoins de livraison.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement et ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel.

12.2 - Cas particulier des logements de gardiennage : il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

ARTICLE 1AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.