

## CHAPITRE III - ZONE 1AU

### Caractère de la zone :

Cette zone englobe des terrains à vocation touristique, sportive, culturelle et de loisirs jouxtant le lac et la base de loisirs existants des Vieilles Forges.

En parallèle à ce règlement, il convient de consulter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" (O.A.P.), avec lesquelles les projets doivent être compatibles (voir pièce n°3 du dossier de P.L.U.).

La zone 1AU présente une sensibilité environnementale renforcée, car elle est englobée dans la Zone de Protection Spéciale du « Plateau ardennais » (Natura 2000).

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions et installations nouvelles, hormis celles autorisées à l'article 1AU2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts sauvages d'ordures,
- Les exhaussements et affouillements du sol, hormis ceux autorisés à l'article 1AU2.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **2.1. Rappels.**

- En l'absence de décision contraire prise par l'autorité compétente, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, hormis dans les autres cas prévus à l'article R.421-12 du même code.
- Sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas d'une construction sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.
- **Sismicité** : La commune de Les Mazures est classée en zone 2 (sismicité faible). Des éléments concernant les règles parasismiques figurent dans le rapport de présentation du P.L.U.
- **Aléa de retrait et gonflement des argiles** : Le territoire de Les Mazures se trouve en zone d'aléa faible. Un rappel des dispositions élémentaires relatives aux modes de construction pour assurer la résistance à ces phénomènes figurent dans le rapport de présentation du P.L.U.
- **Natura 2000** : Selon la nature des projets, une étude d'incidence et une évaluation Natura 2000 peuvent être demandées au pétitionnaire. Les projets doivent notamment respecter les dispositions des arrêtés suivants actuellement en vigueur, et portant sur l'évaluation préalable des incidences Natura 2000 dans les Ardennes:
  - arrêté préfectoral du 9 février 2011,
  - arrêté préfectoral du 21 juin 2013 (2<sup>ème</sup> liste locale 08).

**2.2. Nonobstant les dispositions de l'article 1AU/1, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les constructions à usage touristique, sportif, culturel et de loisirs,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles respectent les conditions ci-après énoncées:
  - elles doivent être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
  - elles doivent être incluses dans le bâtiment à usage d'activités, et la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas excéder 120 m<sup>2</sup>.
- Les constructions visées par les catégories de bâtiments d'importance III et IV et non interdites par le présent règlement, sous condition du respect des règles Eurocode 8 (réglementation sismique),
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite dans la zone, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, ...),
- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- Les exhaussements et les affouillements des sols dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération autorisée dans la zone.

**ARTICLE 1AU/3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

**3.1. Voirie**

- Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

**3.2. Accès.**

- Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### 3.3. Desserte et accessibilité des moyens de secours

#### Voie « engins » :

Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres,
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages :  $S=15/R$  pour les virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 15%.

#### Voie « échelle » :

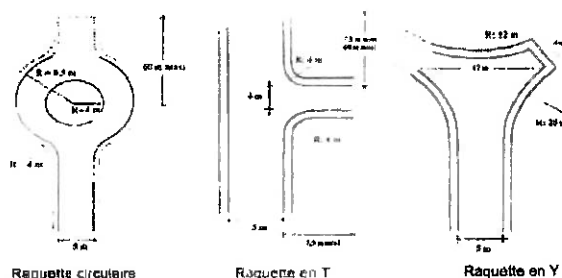
Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code de travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres, et aux bâtiments d'habitation de la 3<sup>ème</sup> famille A et de 3<sup>ème</sup> famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres,
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus,
- hauteur libre de 3,5 mètres,
- force portante : 160 kN (90 kN maximum par essieu, distants de 3,6 m au minimum),
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres,
- sur largeur dans les virages :  $S=15/R$  pour des virages de rayon R inférieur à 50 m,
- pente inférieure à 10%,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre.

#### Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :

Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre, afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.



## ARTICLE 1AU/ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1. Alimentation en eau

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Selon l'article R.2224-22 du code général des collectivités territoriales, tout dispositif de prélèvement, puits ou forage, dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique au sens de l'article R.214-5 du code de l'environnement, est déclaré au maire, au plus tard un mois avant le début des travaux.

## **4.2. Assainissement**

### **- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)**

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées, dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du code de la santé publique). Cette règle s'applique à l'ensemble des constructions, neuves ou anciennes.

En l'absence d'un tel réseau public et jusqu'à ce qu'il soit réalisé, cette opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement. Le dispositif choisi devra être adapté à l'opération, à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur. Il devra permettre la suppression de cette installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur de l'opération au réseau collectif d'assainissement, s'il est réalisé.

Tout système d'assainissement autonome devra être validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

### **- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Un rejet d'effluents non domestiques dans le système de collecte doit faire l'objet d'une convention avec le maître d'ouvrage du système d'assainissement (article 13 de l'arrêté du 21 juillet 2015).

### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

En cas de réutilisation des eaux de pluie, les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être respectées. Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

## **4.3. Électricité et téléphone**

Les réseaux seront, dans la mesure du possible, enfouis, dissimulés ou encastrés.

## **ARTICLE 1AU/ 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AU/ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites,
- ou en observant un recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites.

**6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes.

#### **ARTICLE 1AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1.** À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**7.2.** D'autres implantations sont possibles :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les extensions et les annexes autorisées par le règlement,
- pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à celui-ci.

#### **ARTICLE 1AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

Il est précisé que l'annexe à une construction existante est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

#### **ARTICLE 1AUZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle devra être minimisée aux seuls besoins des destinations visées, en veillant à respecter le cadre boisé et naturel omniprésent, et en limitant l'imperméabilisation des sols.

#### **ARTICLE 1AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur en tout point des constructions autorisées est limitée à deux niveaux, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le versant (vues depuis le lac).

**10.2.** Des adaptations à cette règle de hauteur peuvent être autorisées :

- en raison de la topographie du terrain naturel sur lequel la construction est envisagée,
- pour les constructions ou installations techniques atypiques nécessitant des hauteurs élevées (ex : pour les équipements sportifs, etc.).

**10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics.

## **ARTICLE 1AU/ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord, le cas échéant, avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

La coloration des matériaux et des éléments menuisés devra s'intégrer au cadre boisé environnant prédominant et s'inscrire dans la palette proposée par le nuancier du Parc Naturel Régional des Ardennes.

### **11.2. Dispositifs d'énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves ou existantes est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade et/ou de la toiture.

Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

#### **Sont interdits :**

- les capteurs solaires au sol,
- les couvertures métalliques et ondulées d'aspect fibre-ciment, non peintes.
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

### **11.3. Toitures**

Elles peuvent être :

- végétalisées,
- ou conçues avec des matériaux de couleur sombre de préférence, à l'exception des matériaux transparents ou translucides de ton neutre pour les vérandas, verrières.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

#### 11.4. Clôtures

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, tant en terme de matériaux que de forme et de couleurs.

Leur hauteur totale maximale est limitée à 2 mètres.

### ARTICLE 1AU/ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il devra aussi, le cas échéant, respecter les dispositions réglementaires en vigueur applicables à la destination de la construction ou de l'installation autorisée.
- b. **Aires de stationnement :**
- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.
  - Les aires de stationnement comportant au moins 4 emplacements doivent recevoir un aménagement paysager adapté à l'espace, à l'architecture et à la destination des bâtiments environnants (ex : plantations d'essences d'arbres adaptées dans des espaces de taille suffisante, arbustes en couvre sol, pelouses, prairies, etc.).
- c. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos :
- . Habitat collectif (au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
  - . Bureaux (comportant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés) : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - . Activités autorisées et équipements publics: à minima une place pour dix employés.
- d. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédemment indiquées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### ARTICLE 1AU/ 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Il en est de même des surfaces résiduelles à l'intérieur des marges de recul visibles des espaces publics.

Dans le cadre d'un aménagement paysager, le choix des espèces végétales devra être soigné, en écartant toute espèce invasive, ou susceptible de présenter un enjeu pour la santé publique (ex : ambrosie, etc.).

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes propices aux espèces fréquentant la Zone de Protection Spéciale du Plateau Ardennais (ZPS - Natura 2000).

La surface végétalisée sera au moins égale à 10% de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE 1AU.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AU.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câblé et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés.