

Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain
COMMUNE DE NOIRMOUTIER EN L'ILE
octobre 1991

REGLEMENTATION

Dispositions générales

Page 1

Périmètre archéologique

page 5

Périmètre paysager à caractère naturel

page 7

Périmètre paysager à caractère semi-urbain

page 9

Prescriptions particulières pour le secteur du bois de la Chaise

page 19

Périmètre paysager à caractère urbain

page 23

Périmètre de la zone du Boucaud

page 33

Périmètre de protection des ouvrages à conserver

page 35

Zone de Protection du Patrimoine Architectural
et Urbain

COMMUNE
DE NOIRMOUTIER EN L'ILE

REGLEMENT

Dossier présenté le 28 juin 1991

Modifié après enquête publique selon le compte-
rendu de la réunion du 11 mars 1992

Maitres d'ouvrages:

COMMUNE DE NOIRMOUTIER EN L'ILE

C.A.U.E. DE LA VENDEE

S.D.A. DE VENDEE

Architectes chargés d'étude:

Daniel Réchard, Jean Lemoine, Jocelyn Fuseau, Philbert Dupont.



DISPOSITIONS GENERALES

1 - LEGISLATION

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément à :

- la loi du 31 décembre 1913 (art.13 bis et 13 ter)

- la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U., précisée par les décrets n°84.304 et 84.305 du 25 Avril 1984 et la circulaire n°85.45 du 1er juillet 1985.

"La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques".

- la loi validée du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret 86.192 du 5 février 1986 concernant plus particulièrement l'archéologie.

2 - CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

" Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France et après lui à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.

L'Architecte des bâtiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme". (circulaire n°85.45 du 1 Juillet 1985)

3 - PERMIS DE DEMOLIR ET PROTECTION DES ELEMENTS CONSTRUITS

Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire le permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de démolir, comme le permis de construire s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits, clôtures, ponts, digues etc...).

L'instruction du permis de démolir, du permis de construire et des déclarations de travaux devra prendre en compte les résultats de l'inventaire contenus dans le "rapport de présentation". L'interprétation de ceux-ci sera faite, en accord conjoint, par l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire.

4 - PROTECTION DES ESPACES BOISES

Les documents graphiques comportent deux types d'espaces verts protégés :

- les "espaces boisés classés", auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.16 du Code de l'urbanisme, et dont la représentation graphique est un quadrillage semé de ronds.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont, en général, soumis à autorisation (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

- les "secteurs boisés" existants ou à créer; il s'agit des massifs boisés et déjà urbanisés, du Bois de la Chaise, de la Claire, de Luzérone, ainsi que de la coupure verte de la Zone urbanisable du Grand Mulembourg (selon les indications figurant au plan).

Ces terrains doivent rester plantés ou le devenir. Le déboisement doit être strictement limité aux besoins de l'implantation des constructions éventuellement autorisées. La partie non boisée ne doit en aucun cas dépasser le 1/4 de la surface de la parcelle.

Pour le secteur du Bois de la Chaise, toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une demande de déboisement auprès du Maire pour transmission à l'Architecte des Bâtiments de France; nonobstant les autres demandes auprès de la D. D. A. F. (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêts). Cette demande devra comporter:

- l'état du boisement existant
- les abattages et re-plantations prévus.

5 - PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES DECLARATIONS DE TRAVAUX

En plus des pièces demandées par le formulaire habituel, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens éventuels de la construction projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôture et les boisements existants sur la parcelle ou à sa périphérie.

6 - PUBLICITE - ENSEIGNES

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 mètres de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.

Dans la Z.P.P.A.U. les enseignes sont soumises à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).

7 - DECLARATION DES DECOUVERTES DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Loi du 27 septembre 1941, Titre III : des découvertes fortuites, Article 14 :

" Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines substruction, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministère des Affaires culturelles ou son représentant".

Cette loi s'applique à tout le territoire et pas seulement aux Z.P.P.A.U.

8 - Z.P.P.A.U. et P.O.S.

Les dispositions de la Z.P.P.A.U. sont en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au P.O.S. selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

9 - CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux différents périmètres qui forment la Z.P.P.A.U. :

- 1 - périmètre archéologique
- 2 - périmètre paysager à caractère naturel
- 3 - périmètre paysager à caractère semi -urbain
- 4 - périmètre paysager à caractère urbain
- 5 - périmètre de la zone d'activité du Boucaud
- 6 - périmètre de protection des ouvrages à conserver.

10 - CAS PARTICULIERS DES SITES ET MONUMENTS CLASSES

Les sites classés selon la loi du 2 mai 1930 et les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U.

Sites classés

- partie domaniale du Bois de la Chaise (19 décembre 1928)
- site du Bois de la Blanche (18 février 1981)

Monuments classés et inscrits à l'Inventaire supplémentaire :

- dolmen de l'Herbaudière (28 octobre 1895)
- dolmen de la Table (28 octobre 1895)

- église paroissiale : crypte (18 mai 1898)
- abbaye de la Blanche : portail (2 décembre 1926)
- ancien hôtel Lebreton des grapillières (9 juillet 1930)
- ancien château (18 mai 1925)

11 - CAS PARTICULIERS DES SITES INSCRITS ET DES ZONES DE PROTECTION AU TITRE III DE LA LOI DU 2 MAI 1930

3. la Z.P.P.A.U. intègre ces périmètres et se substitue aux sites inscrits à l'inventaire supplémentaire et à la zone de protection selon le titre III de la loi du 2 mai 1930.

→ Sites inscrits :

- quartier de banzeau (14 avril 1972)
- marais du Grand Mullembourg et ses abords (26 mars 1976)
- secteur de Luzéronde (19 août 1976)

Site protégé (au titre III de la loi du 2 mai 1930) :

- abords du Bois de la Chaise (28 décembre 1936).

PERIMETRE PAYSAGER A CARACTERE SEMI-URBAIN

Ce chapitre est divisé en deux titres:

A- Règlement général du périmètre

B- Prescriptions spéciales pour le secteur du Bois de la Chaise

A- Règlement général du périmètre

3: *Les dispositions réglementaires ci-dessous énoncées ne sont pas applicables aux hôtels restaurants existants sur ce secteur et doté d'un indice "e" au P.O.S.. Cependant, pour permettre une bonne harmonie architecturale, tout projet de construction, d'extension, ou d'amélioration devra être étudié en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire et recevoir leur accord.*

1 - Caractère et localisation des zones concernées

Il s'agit de secteurs sensibles de par leur situation ou le caractère naturel de leur environnement (dunes, marais, massifs boisés, espaces côtiers...) dont l'organisation est déjà engagée, mais qu'il est nécessaire de protéger et de valoriser en prolongement des zones naturelles voisines.

Ce sont des zones à faible densité de construction, dans lesquelles le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti. La qualité de leur paysage est, en grande partie, déterminé par la nature des cheminements et celle des clôtures qui les bordent. Les espaces concernés sont les suivants :

- secteur bâti de Luzérone
- zones littorales: de la Linière, de la Madeleine et de la Claire
- zones arrières: de la Claire et des marais du grand Mullembourg .

2 - Occupation et utilisation des sols admises ou interdites

Il n'est pas prévu de règles autres que celles en vigueur, cependant l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire pourront interdire tout type de construction ou d'aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la qualité des sites ou des monuments concernés.

3 - Accès et voirie

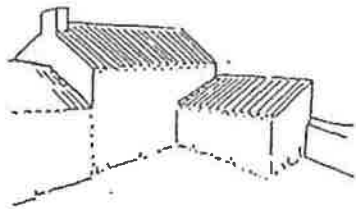
Les voies existantes ne seront pas élargies et les murs et talus qui les bordent seront maintenus, même si cela limite les possibilités d'utilisation du sol, aux vues des règles de sécurité.

Dans le cas où une partie de voie a déjà fait l'objet de travaux d'élargissement, ou pour le désenclavement de certaines zones, d'autres dispositions pourront être envisagées après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

4 - Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies

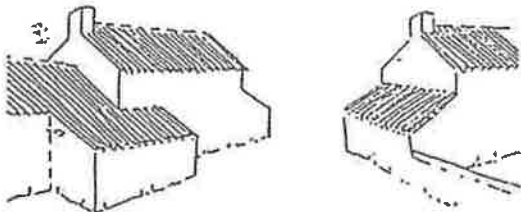
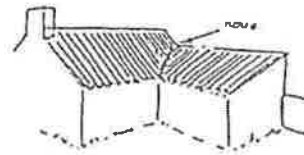
Les constructions sont normalement implantées en retrait des voies publiques ou privées, et séparées d'elles par un écran végétal. Les marges de recul sont normalement de 5 mètres.

Dans certains cas, un recul inférieur ou même une implantation partielle-

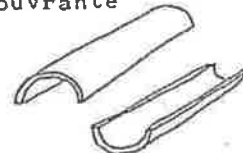


Volumétrie

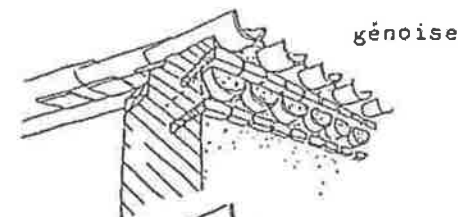
Les noues sont évitées



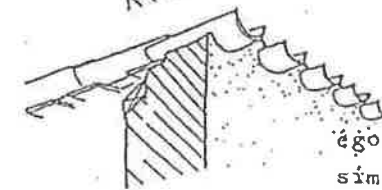
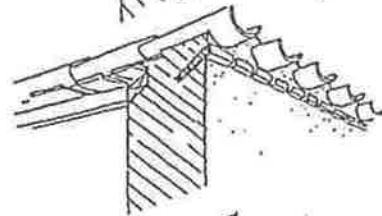
Tuile couvrante



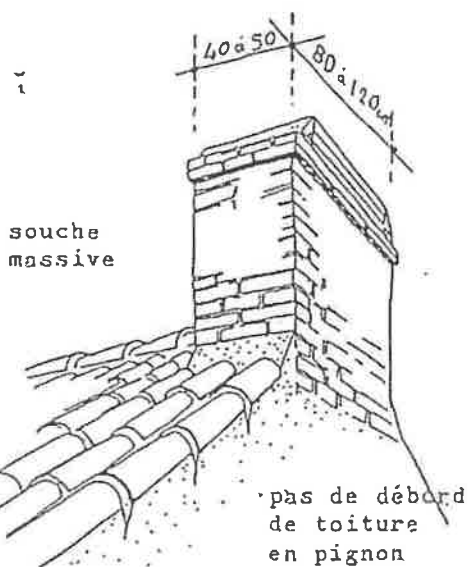
Tuile courante



généoise

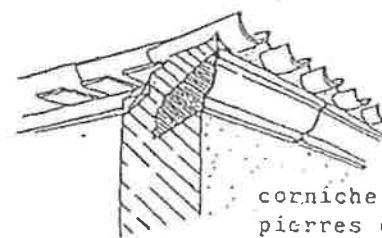


égout simple



souche massive

pas de débord de toiture en pignon



corniche en pierres de taille

Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ment en limite de voie peuvent être admis par l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire, en particulier sur les voies intérieures d'un lotissement, ou lorsque les constructions voisines forment déjà un ensemble homogène d'implantation différente (comme au Vieil et à la Madeleine, où les constructions sont implantées en fonction du Sud, indépendamment de la direction des voies).

5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres et au moins égal à la hauteur des constructions, par rapport aux limites séparatives.

L'adossement de construction de petite dimension (moins de 3,50 m de hauteur à l'aplomb de la limite et moins de 9 m de largeur), peut aussi être autorisé s'il n'occasionne pas la destruction d'un mur de clôture en pierre d'un talus ou d'une haie de qualité (chêne vert en particulier).

En cas de construction existante, de bonne valeur et implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives, pour protéger soit des murs de pierres ou des talus de qualité, d'autres dispositions pourront être admises après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire

Les nouvelles constructions peuvent recouvrir les pignons ou mur arrière des constructions mitoyennes existantes.

Des règles différentes peuvent être admises dans le cas des limites intérieures d'un lotissement ou si deux propriétaires se mettent d'accord pour réaliser des constructions adossées.

6 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égoût par rapport au sol naturel. La largeur des pignons devant être inférieure à 9 mètres, la hauteur des faîtages des couvertures en tuile est limité à 1,50 mètres au-dessus des égouts.

Exceptionnellement pour des équipements publics ou des hôtels, une hauteur plus importante pourra être admise après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

7- Aspect extérieur

Les prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes (voir aussi les illustrations des pages 20-22-24).

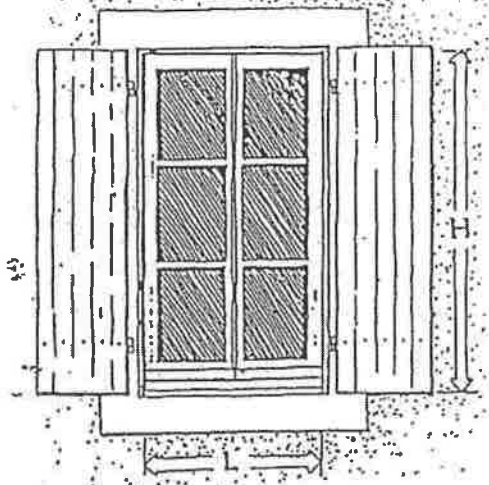
Pour la conception de nouveaux bâtiments, les recommandations qui suivent, devront servir de références, en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, elles respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration et la largeur des pignons.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable. Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après, pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

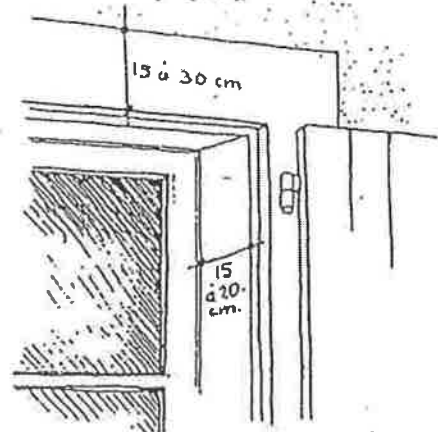
Volume

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. l'épaisseur des constructions sera donc faible, de 6 à 8 mètres avec un maximum de 9

$$1,5 L < H < 2L$$



par exemple, pour 1 mètre de largeur, la hauteur sera de 1,5 à 2 m.



l'épaisseur du tableau ne dépasse pas 20 cm

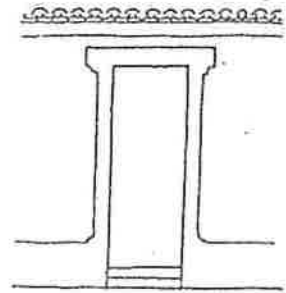
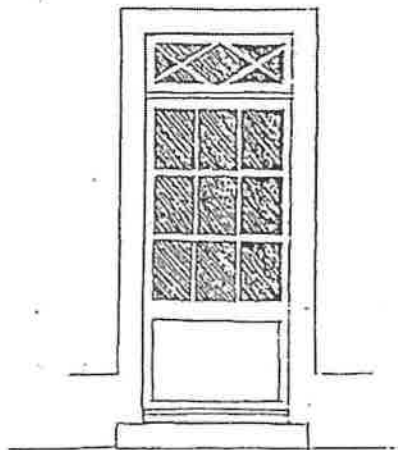
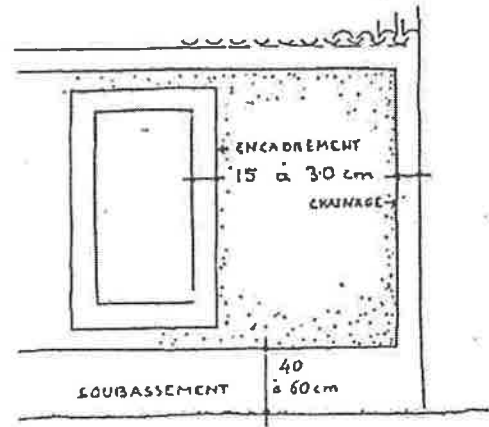
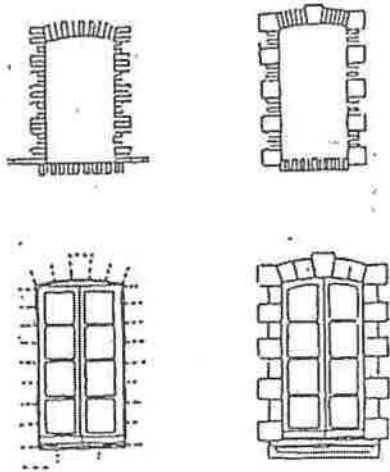


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

mètres au niveau des pignons.

La surface de l'étage éventuel ne dépassera pas la moitié de celle du rez de chaussée.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est à dire en évitant le plus possible les noues.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes avec un faitage parallèle au plus grand côté sans déborder sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La pente de la couverture sera de l'ordre de 28% avec un maximum de 33%

Elles seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte" de teinte claire, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou brune.

Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.

Les tuiles couvrantes seront de préférence de récupération (en cas de transformation, les vieilles tuiles seront si possible récupérées).

Le pigeonnage, s'il existe, sera réalisé avec un mortier de teinte claire.

L'ardoise et la tuile mécanique pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie. la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. les matériaux de couvertures existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

Corniches

L'égoût des toitures sera souvent constitué d'un simple débord des tuiles courantes.

Des corniches pourront être réalisées à condition de respecter les formes anciennes :

- "génoises" formées de rangées de tuiles et de rangées de briques superposées

- profil de pierre ou de mortier, ou par assimilation de béton,

...dans tous les cas le débord sera inférieur à 20 cm.

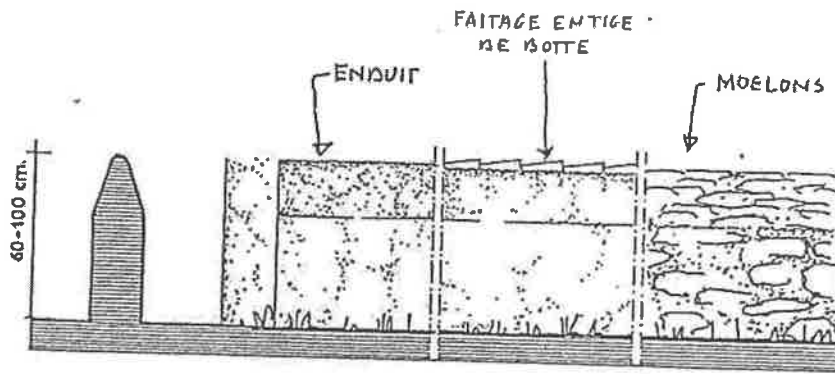
Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de toitures en ardoise ou tuile mécanique plate.

Souches de cheminées

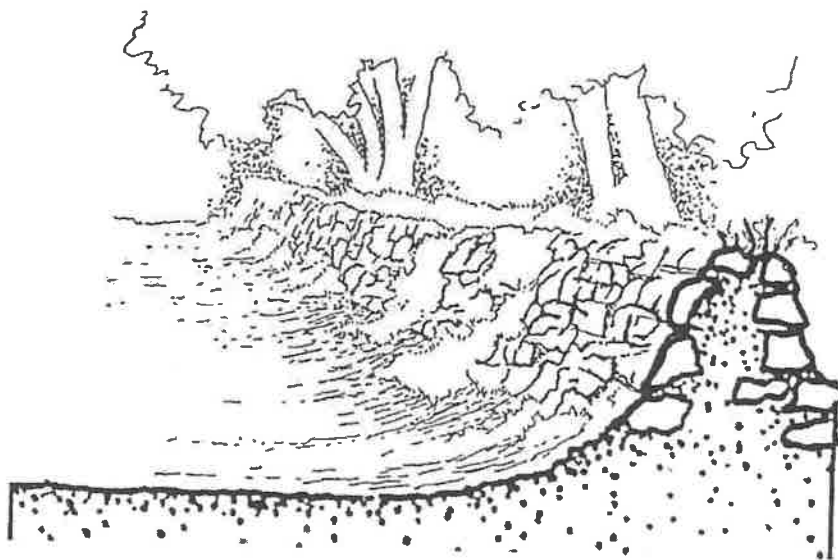
Elles doivent être rectangulaires et massives et intégrer le faitage; elles comporteront une collerette de brique et des glacis conformément au croquis de la page 10.

Ouvertures

Les ouvertures seront de préférence rectangulaires et verticales conformément aux croquis de la page 12. Toutefois, des baies de grande largeur pourront être autorisées pour les pièces de jours (sejour, salon, bibliothèque...) si elles sont non visibles des voies et intégrées harmonieusement à la composition de la façade.



murs et murets



talus

Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Fermetures et menuiseries

Les volets extérieurs seront en bois peint, et se rabatteront sur la façade. Les volets roulants seront éventuellement autorisés pour les portes fenêtres de grande largeur.

Les menuiseries seront en bois peint. Exceptionnellement, aux vues du projet et de l'architecture proposée d'autres matériaux pourront être utilisés

Murs et enduits extérieurs

2. Ceux-ci seront soit en pierre rejointoyée à joints pleins, soit en enduit de mortier lissé à la truelle.

3. Les soubassements et les bandeaux pourront être marqués par une légère surépaisseur.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant, les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la durée de ces éléments.

Couleurs

- les menuiseries (ouvertures et volets) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles sont les gris, verts et bleus.

- les murs seront badigeonnés en blanc, cependant, dans certain cas l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire pourront accepter ou imposer le maintien de la couleur naturelle de l'enduit, ou l'emploi de teintes et de matières particulières, pour respecter le caractère de l'environnement existant.

- les soubassements et bandeaux, s'ils existent, pourront être peints en gris (ou noir pour les soubassements)

- les briques et les tuiles seront choisies d'une teinte claire.

Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée surélevés sont interdits.

Clôtures

Les clôtures sur lesquelles repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone, seront spécialement soignées :

- lorsque des murs, des talus ou des haies bocagères existent, ils seront soigneusement entretenus et restaurés, les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété.

- dans les autres cas, elles seront réalisées en haies vives intégrant ou non un grillage d'une hauteur maximum de 1,80mètre.

De nouveaux murs ou talus pourront être construits à condition qu'ils reprennent les techniques anciennes décrites dans les illustrations ci-jointes. Leur hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

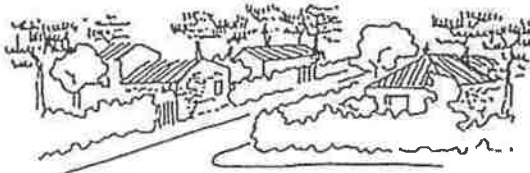
Les clôtures en "brande" sont interdites dans la zone de retrait de 5 m, imposée à partir des voies; au delà elles seront admises pour permettre le développement de plantations qui devront s'y substituer. Elles garderont donc un caractère provisoire.

extrait de "Habiter Noirmoutier" C.A.U.E. de la Vendée 1982

Les plantations

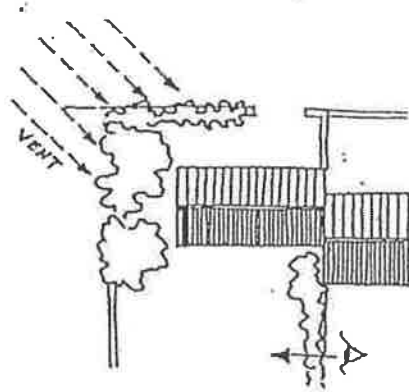
Les végétaux ont leur propre qualité esthétique, mais ils permettent aussi de se protéger du vent, des regards...

Les plantations peuvent aussi unifier des constructions disparates en les rendant plus discrètes.

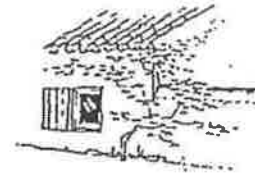


Dans les zones UCa et UCb c'est sur elles que repose la qualité du paysage. Il est important dans ce cas de poursuivre les plantations existantes : le plus souvent des pins ou des chênes verts.

Pourquoi toujours planter des cupressus ou des tuyas, ils sont devenus le symbole de la banalité pavillonnaire. Choisissons des essences adaptées au site et à l'effet que nous en attendons (abris des regards, protection du vent, ombrage, couleur...). Elles seront alors en harmonie avec celles qui forment le couvert végétal traditionnel de l'île.



Pourquoi pas des plantes grimpantes.

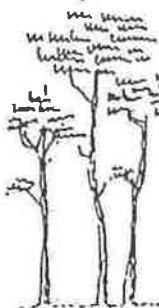


Le Chêne vert
C'est l'arbre "noble" de l'île, sa longévité est légendaire. Il faut penser à en planter pour les générations futures. Il prend cependant rapidement la taille d'un arbuste.

Le tamaris
Il pousse naturellement dans les zones de marais saumâtre. On le trouve un peu partout sur le bord des routes. Il constitue un très bon brise-vent. Sa couleur est très nuancée. Elle suit le rythme des saisons.

L'atriplex ou aroche de mer
Il résiste très bien à l'air marin, on le trouve souvent comme haie ou brise-vent en bordure de mer. Son feuillage gris est semi-persistant.

L'arbusier
Comme le mimosa, on le trouve beaucoup au bois de la Chaize et dans tout les sites abrités.



Le pin maritime
Il forme les grands boisements de l'île, souvent destinés à stabiliser les dunes.



Le fusain
Il constitue la plupart des anciennes haies de jardin. Son feuillage est d'un beau vert brillant.



Le Figuier
C'est l'arbre fruitier que l'on rencontre le plus souvent dans les cours bien ensoleillées.



Le peuplier
C'est l'arbre des zones humides mais douces, on le trouve un peu partout en périphérie des marais et des "polders".



La douceur du climat à depuis longtemps permis d'acclimater des essences méditerranéennes comme le chêne vert, l'arbusier, le mimosa, le figuier. Il est sûrement possible d'en cultiver bien d'autres mais pensons à l'unité du paysage, réservons nos essais pour les parties discrètes de nos jardins.

Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Vitrines et enseignes

Dans le cas où l'activité commerciale est autorisée par la réglementation en vigueur, les vitrines devront être harmonieusement intégrées dans la composition de façade.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu de mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine
- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.

Dans ce cas, les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

Les enseignes "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent. Les caissons lumineux perpendiculaires aux façades sont interdits.

8 - Stationnement des véhicules

Les stationnements devront répondre aux normes en vigueur. Ils seront obligatoirement séparés de la voie et si possible hors de vue des passants.

9 - Espaces libres et plantations

De façon à maintenir le caractère naturel de cette zone, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement (tennis, terrasse, plage dallée autour d'une piscine, etc..., sauf surface de plan d'eau) correspondant à, au moins, 75% de leur superficie. Les surfaces de stationnement y compris l'accès sur la parcelle, seront calculées sur la base de 25 m² pour la première place et de 12,5 m² pour les suivantes, le nombre retenu étant celui imposé par la réglementation en vigueur.

Les surfaces libres seront boisées et plantées conformément aux recommandations présentées dans l'encadré ci-joint.

Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées. Le déboisement est strictement limité à l'espace nécessaire pour la construction des bâtiments autorisés, à l'exclusion des tennis, stationnements, piscine etc...

D'autres dispositions seront admises, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire, pour les équipements publics et certains équipements privés d'intérêt économique et touristique (hôtel, restaurant, etc...).

Dans le cas de petites parcelles, existantes au moment de la création de la Z.P.P.A.U., et pour lesquelles l'application des dispositions précédentes ne permet pas la réalisation d'une construction de 150 m² de surface hors oeuvre nette, une majoration, jusqu'à 50%, des possibilités d'aménagement pourra être admise; cependant, le tiers de la surface hors oeuvre sera réalisé en étage de façon à réduire l'emprise au sol de la construction.