

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU<sub>s</sub>

#### PREAMBULE

##### **1 - Vocation principale**

il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités scolaires, de sports, de loisirs et de culture.

##### **2 - Rappels**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de [l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 1 AU<sub>s</sub> 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS**

##### **INTERDITES Sont interdits :**

Tous **les** modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article IAUS02, y compris le stationnement de caravanes.

#### **ARTICLE 1 AU<sub>s</sub> 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS**

##### **ADMISES Sont admises :**

**Les** constructions scolaires ; de sports et de loisirs ainsi que toutes les installations et constructions qui y sont liées, y compris les habitations de gardiennage.

#### **ARTICLE 1 AU<sub>s</sub> 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

##### **1 - Accès**

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par [l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre [l'incendie et de la protection civile.

##### **2 - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 Août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## **ARTICLE 1 AUs 04 -- CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement résultant d'activités diverses au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### c) Eaux pluviales

Pour les nouvelles constructions, les aménagements réalisés devront garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur le terrain concerné par l'opération sans faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement.

Des aménagements différents pourront être tolérés, sur dérogation de la mairie :

- S'il est démontré que l'infiltration à la parcelle est techniquement irréalisable (nature du sol, taille des terrains, etc.) ou induit des nuisances pour des tiers,
- S'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

## **ARTICLE 1 AUs 05 -- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 AUs 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE 1 AUs 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives, la distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE 1 AUs 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance est 4 mètres minimum.

### **ARTICLE 1 AUs 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1 AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Au-dessus de la hauteur maximale fixée dans le présent article, seuls peuvent être autorisés des installations techniques (cheminée, antenne, éolienne, etc.) et/ou d'intérêt collectif. La hauteur maximale s'entend comme mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

### **ARTICLE 1 AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Principe général**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux **paysages dans** lesquels elles s'intégreront.

#### **Sont interdits :**

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

#### **Clôtures**

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 1 AUs 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

## **ARTICLE 1 AUs 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul par rapport aux limites de zones devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres qui doivent masquer les aires des stockages extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

## **ARTICLE 1 AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé