

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone 1AUe comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux.

Elle est spécifiquement réservée pour l'implantation d'équipements publics en lien avec des activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives, culturelles et de loisirs.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

L'ensemble de la zone 1AUe est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone 1AUe, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (*cf. fiche jointe dans la partie « Annexes »*).

##### ■ Objectif recherché

Réserver les surfaces nécessaires à l'adaptation du niveau d'équipements communal aux évolutions démographiques et sociales de la commune.



**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

**ARTICLE 1AUe 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions, occupations ou utilisations du sol non liées aux activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles ou sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

**ARTICLE 1AUe 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- Les locaux liés à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume général du bâtiment auquel ils se rattachent,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce ou de services liées et utiles aux activités autorisées dans la zone,
- Les locaux techniques rendus nécessaires par la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

## SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

**ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Un accès doit avoir une emprise minimale de 4 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2 Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

**ARTICLE 1AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le raccordement d'eaux non domestiques au réseau d'eaux usées doit faire l'objet d'une convention de raccordement.

**4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

### **ARTICLE 1AUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer, soit à un minimum de 5 mètres dudit alignement.

### **ARTICLE 1AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives soit en respectant une distance minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

### **ARTICLE 1AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE 1AUe 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

**ARTICLE 1AUe 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles n'est pas règlementée.

**ARTICLE 1AUe 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en métaux brillants sont interdits.

**11.3 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. 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 gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

**11.4 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie**

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

**ARTICLE 1AUe 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

**ARTICLE 1AUe 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. n'est pas réglementé.