

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUeqt

### **Caractère et vocation de la zone 1AUeqt**

*La zone 1AUeqt est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Cette zone est urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des équipements scolaires, sportifs, et de loisirs.*

*Remarque : Compte tenu des caractéristiques des sols, l'appréciation géotechnique de ceux-ci devra être effectuée avant toute construction.*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AUeqt 1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels.
- les commerces.
- les bâtiments à usage :
  - industriel
  - artisanal
  - d'entrepôts commerciaux
  - agricole ou forestier
  - équipement hôtelier

**Article 1AUeqt 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- les habitations et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance ou à l'entretien des équipements.
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article 1AUeqt 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

***II – Voirie***

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

**Article 1AUeqt 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

***I - Eau potable***

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

***II - Assainissement***

**1) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

## **III - Electricité**

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

<b>Article 1AUeqt 5</b>	<b>Superficie minimale des terrains constructibles</b>
-------------------------	--

Non réglementé

<b>Article 1AUeqt 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
-------------------------	---

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait 6 mètres minimum par rapport à la limite riveraine.

<b>Article 1AUeqt 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
-------------------------	---

- Toutes les constructions ou installations à usage d'équipement doivent être implantées, avec un retrait d'au moins 6 mètres.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées.

**Article 1AUeqt 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Article 1AUeqt 9**

**Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

**Article 1AUeqt 10**

**Hauteur maximum des constructions**

- Non réglementé.

**Article 1AUeqt 11**

**Aspect extérieur des constructions**

**GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels et urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez de chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.

- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.
- Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

#### **Article 1AUeqt 12**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article 1AUeqt 13**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- La superficie des espaces restés libres après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 40% de la totalité du terrain.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative.

### ***Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol***

#### **Article 1AUeqt 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.