

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUes

### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées. Elle est vouée à l'accueil d'équipements et d'activités en lien avec le « Pôle d'Excellence Sportif ».

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUes 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols, y compris les dépôts, est interdites en dehors de celles prévues à l'article 2.

#### ARTICLE 1AUes 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés exclusivement :

- les activités économiques et de loisirs liées aux sports et à la santé, ainsi que leurs activités connexes : hôtel, commerce, restauration, service.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinés aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux. Le logement doit être intégré dans le bâtiment d'activité.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aires de stationnement paysager.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUes 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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.

#### *1° Accès*

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

~~Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.~~

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

## **2° Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 1A Ues 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

L'assainissement autonome des eaux pluviales est obligatoire. Les eaux pluviales des aires de stationnement feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet par noue et bassin planté de plantes dépolluantes. Les bassins d'infiltration seront clôturés et intégrés aux aménagements paysagers.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- ~~Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.~~

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

### **Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, ~~peut-être~~ sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements et réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1A Ues 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1A Ues 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de l'emprise des voies existantes ou à créer, ou,
- en retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

### **ARTICLE 1A Ues 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sur toutes les limites séparatives sont autorisées. Les limites communales ne se confondent pas avec les limites séparatives.

Quand la limite séparative se confond avec la limite de la zone à vocation d'habitat, les constructions et aires de stationnement seront implantées à au moins 12 mètres en retrait de la limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être

inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation et les abris dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE 1AUes 8 – 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.

#### **ARTICLE 1AUes 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### **ARTICLE 1AUes 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres hors ouvrages techniques. Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec l'environnement urbain immédiat.

#### **ARTICLE 1AUes 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 notamment la zone urbaine limitrophe, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- les bardages et couvertures en tôles galvanisées non peintes ou de couleurs claires ou vives.
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra excéder 2,2 mètres.

Tenue des parcelles et des constructions : les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour dépôts, du parking, aires de stockage...doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

~~Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité ne doivent pas être visibles de la voie publique. Ils seront implantés dans le prolongement du bâtiment et devront être ceinturés de plantation ou d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.~~

Les clôtures seront grillagées ou en treillis rigide de couleur vert foncé sur une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murs bahuts sont interdits sauf s'ils constituent le prolongement direct d'une architecture réalisée dans les mêmes matériaux que la construction principale.

### **ARTICLE 1AUes 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

~~Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.~~

### **ARTICLE 1AUes 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute surface non bâtie doit faire l'objet un projet paysager et de plantation en harmonie sur les parcelles.

Les clôtures sur les autres limites séparatives seront composées d'une haie d'essences locales variées avec au moins 30 % de persistants. D'une épaisseur d'au moins 2 mètres, la densité moyenne de plantation sera de 2 plants d'arbustes de force 90 sur 120 par m<sup>2</sup>.

Les conifères sont interdits tant en haie qu'en arbre isolé.

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz comprimé et autres combustibles seront enterrés et les pompes techniques de chauffage visibles depuis la voie publique et cheminements doivent être masqués ou entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige par tranche de 2 places de stationnement. ~~Les plantations d'arbres tige seront réparties ou non sur l'ensemble du parc de stationnement.~~ Les arbres tige seront répartis dans l'emprise de l'aire de stationnement sur au moins 40 % de la surface.

Tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Les talus seront recouverts de plantes, buissons ou engazonnés.



Le recul de 12 mètres minimum prévu à l'article 7 doit faire l'objet d'un aménagement composé d'un merlon planté d'arbres de haute tige et de buissons constituant une bande continue de végétation.

La plantation d'essences végétales régionales est obligatoire.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1A Ues 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.