

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIINA :**

### **Qualification de la zone :**

*Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction à vocation principale d'équipements publics, notamment sportifs ou de loisirs, compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone et à condition que soient réalisés les équipements nécessaires.*

### **Section 1 : Nature de l'occupation du sol :**

#### **Article IIINA 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1. Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussements et affouillements de sols.
- 1.3. Le stationnement des caravanes (art.R.443.4.).
- 1.4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R 443.7)
  - saisonniers (art. R 443.8.1).
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **Article IIINA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1. Les constructions à usage de loisirs et sportifs et leurs aménagements, y compris les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, sous réserve que
  - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.
  - le constructeur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
  - le niveau du plancher bas des constructions soit supérieure à la cote de +8,90 NGF normalisé.

- 2.2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15 du règlement.
- 2.3. Les sous-sols sont interdits.
- 4.2. □. A l'intérieur de la zone de 200 mètres indiquée de part et d'autre de l'autoroute A13 (classée en type I) et de la voie ferrée (classée en type II), les bâtiments à usage d'habitation seront soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6.10.1978, modifié le 23.2.1983.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation des sols**

### **Article IIIINA 3 : Accès et voiries :**

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules de services publics. Leur longueur ne peut excéder 50 mètres.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

### **Article IIIINA 4 : Desserte par les réseaux :**

#### **4.1. – EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **4.2.- ASSAINISSEMENT :**

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, (notamment aux arrêtés ministériels du 3.3.82 et du 14.9.82). Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le schéma d'aménagement de la zone devra être accompagné d'une étude pédologique avec test de percolation afin de déterminer la meilleure filière d'assainissement autonome.

- 4.2.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques et les lignes de télédistribution seront enterrées lorsque des opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article IIINA 5 : Caractéristique des terrains**

- 5.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Article IIINA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article IIINA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative
  - soit en observant un recul par rapport à celle-ci égal à au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

#### **Article IIINA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article IIINA 9: Emprise au sol**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 40% de la superficie de la propriété.

#### **Article IIINA 10 : Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction: elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.

- 10.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée finie des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au dessus du sol naturel.

#### **Article IIIINA 11 : Aspect extérieur**

- 11.1. Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2. Les toitures terrasses ou monopentes sont seulement autorisées:
- pour la création d'un volume d'ensemble contemporain de qualité s'intégrant au site;
  - pour des petits bâtiments destinés à abriter des services publics;
  - pour des bâtiments annexes de faible volume.

#### **Article IIIINA 12 : Stationnement des véhicules**

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

#### **Article IIIINA 13 : Espaces libres et plantations**

- 13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur au minimum équivalente.
- 13.2. Les plantations seront choisies parmi les espèces d'essence locale.

### **Section III - Possibilité maximale d'occupation des sols**

#### **Article IIIINA 14 : Coefficient d'occupation des sols :**

- 14.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article IIIINA 15 : Dépassement du C.O.S.**

- 15.1. Sans objet.