

**CHAPITRE II****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****- ZONE AUb**

Un secteur **AUb** réservé à la construction de bâtiments collectifs publics.

**ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****AUb1****Sont interdits :**

- \*Les constructions non publiques
- \*Les terrains de camping.
- \*Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- \*Les dépôts de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature.

**ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****AUb2**

- \*Les terrains de stationnement de caravanes exclusivement sur le terrain réservé au lieu dit : "sur le Fort" route de Bourges près du stade.
- \*Les habitations si elles sont liées aux besoins de l'équipement public.
- \*Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructure.
- \*Les affouillements et exhaussements du sol à usage collectif.
- \*Les constructions et installations à usage d'activités si elles sont compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et si elles sont liées aux constructions publiques.
- \*Les installations classées, hormis les carrières, sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises si les conditions de nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux sont compatibles avec le voisinage et si elles sont liées à des constructions publiques.

**ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCES****AUb3****\*Voirie :**

- Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m. soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (obtenu éventuellement par application de l'article 682 du code civil)
- Les voies doivent avoir les caractéristiques correspondant à leur utilisation

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme - Toutefois, des voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées, à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter.
- Les voies et impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**\*Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****AUb4****\*Eau :**

- Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

**\*Assainissement – Eaux usées :**

- Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord du maire sur le système de traitement et d'évacuation des effluents en attente d'un raccordement sur le réseau public de la commune. ( voir étude d'assainissement )
- L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**\*Assainissement – Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

**\*Electricité et télécommunication :**

- Des raccordements ensevelis sont imposés.

**ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS****AUb5**

\*Néant

**ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****AUb6**

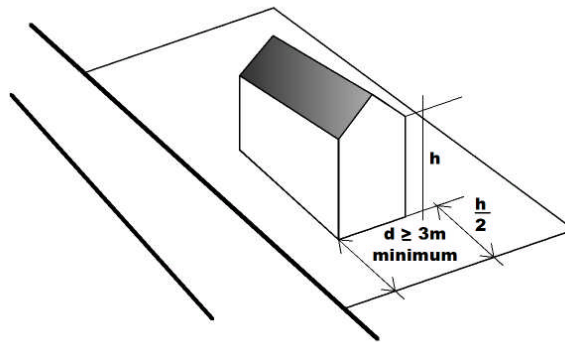
- \*Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- \*Les garages devront être implantés au minimum à 5 mètres de la voie d'accès.

## **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **AUb7**

\*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou à une distance au moins égale à 3 m.

\*Lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

### **AUb8**

\*Néant

## **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

### **AUb9**

\*Néant.

## **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **AUb10**

\*La hauteur des constructions de toute nature, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à :  
- 12 m à l'égout du toit

\*Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol de des bâtiments à édifier dans le respect des dispositions du premier alinéa de l'article 11 ci-après.

\*Dans le couloir de ligne de transport d'énergie électrique, elle est limitée à 8m au faîtage

## **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **AUb11**

\*Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Ils doivent être adaptés à la pente du terrain, le cas échéant. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture de la région.

\*Les toitures terrasses seront végétalisées et tous les éléments de ventilations, extractions diverses, climatisations etc... en sortie de toiture ou terrasses seront cachés par des toits ou autres éléments de structures végétalisés de préférence afin d'être masqués de tout point de vue.

\*Les couvertures en tôles brillantes sont interdites.

\*Les murs seront exécutés avec des matériaux traditionnels : les maçonneries enduites, les habillages en bardages bois, matériaux composites type vêtements .... sont à soumettre à l'avis de l'architecte conseil.

## **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **AUb12**

\*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **AUb13**

\*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

\*Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées.

## **ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **AUb14**

\*Pour les constructions et installations liées aux équipements collectifs publics, il n'est pas fixé de C.O.S.