

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUeq est un secteur à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente. Elle a vocation à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone Ui, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction à respecter. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

ARTICLE 1AUeq 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas expressément prévus à l'article 1AUeq 2.

ARTICLE 1AUeq 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

Les constructions et installations à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUeq 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE 1AUeq 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

Assainissement

- **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le dispositif d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact, en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement du surplus des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AUeq 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 5,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 1AUeq 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il

existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 1AUeq 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUeq 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUeq 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m à l'égout de toiture et l'acrotère et à 12 m au point le plus haut. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE 1AUeq 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions auront des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement est interdit.

Les enseignes devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être masquées par des dispositifs adaptés.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE 1AUeq 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles (utilitaires et ceux du personnel) et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il en est de même du chargement et du déchargement des véhicules utilitaires.

Le nombre de places de stationnement à créer devra permettre de satisfaire aux besoins des activités implantées. Les aires de stationnement peuvent être mutualisées entre les activités implantées. Elles doivent être paysagées, le recours à des matériaux perméables

devra être privilégié.

ARTICLE 1AUeq 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) est soumis à autorisation et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage d'arbre dûment autorisé, il devra être compensé à 100% par la plantation ou le regarnissage sur site d'essences à potentiel écologique égal. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5.00m du pieds des arbres constituant les haies bocagères à préserver, repérées au titre des éléments du paysage sur les planches graphiques du règlement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Il devra être planté un arbre de haute tige par tranche de 200m² même incomplète de terrain non bâti.