

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

**La zone 1AUe correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et destinée aux activités économiques et aux installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.**

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUe ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUe-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions à usage agricole,
- les commerces de détail alimentaires.

### ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont admis :

- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :
  - Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone
  - Les constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- Les constructions et installations à d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
  - Les constructions de commerces, de bureaux et d'artisanat ;
  - Les équipements publics et d'intérêt collectif ;
  - le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
    - qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et auxquelles il se rattache.
    - Et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Les constructions et installations à usage de commerce de détail à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone, qu'elles soient incluses dans le bâtiment principal d'activité, et que leur surface plancher n'excède pas 10% de la surface plancher total dudit bâtiment, dans la limite de 100m<sup>2</sup>.
- Les constructions ou installations à usage de services aux entreprises (restaurations d'entreprise....)

## **ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **III- 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- La largeur d'emprise des voies ne pourra être inférieure à 6 m.

### **IV- 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.
- Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **IV- 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 d'adduction d'eau.

### **V- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **VI- Assainissement**

#### **a. 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 public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### **b. Eaux pluviales**

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

## **ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

## **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **En secteur 1AUe**

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  - RN 165 futur A82 : 50 m (en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)
  - RD 965 : 25 m
  - Autres voies : 15 m

Seuls les équipements publics et d'intérêt collectifs, et notamment les bassins de rétention et les aires de stationnements, sont admis dans les marges de recul.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Les aires de stationnement peuvent également être réalisées dans l'emprise de la marge de recul applicable par rapport aux routes départementales, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe feu)
- Soit sur l'une des limites et en respectant de l'autre côté une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m
- Soit en respectant une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite au moins égale à 4 m.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

## **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**



La hauteur des constructions doit être réalisée en harmonie avec les constructions environnantes.

## **ARTICLE 1AUe11 - 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.

### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ou de panneaux rigides en mailles soudées dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

## **ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Construction à usage de logement de fonction :  
Une place par logement
  - Construction à usage de bureaux  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Construction à usage de commerce  
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
Entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 5 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>  
Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : 10 places par fraction de 100m<sup>2</sup>  
Entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : 20 places par fraction de 100 m<sup>2</sup>
  - Construction à usage artisanal ou industriel  
Une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains classés au plan 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.
- Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

### **ARTICLE 1AUe14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.