

## Chapitre II – Règlement applicable à la zone 1AUy

---

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

La zone **1AUy** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés aux activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de secteurs **1AUy** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs **1AUy** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.) et le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

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

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article 1AUy 2,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, isolées ou groupées, à l'exception du cas visé à l'article 1AUy 2,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception du cas visé à l'article 1AUy 2,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article 1AUy 2,

## **ARTICLE 1AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, sous réserve de respecter les conditions d'aménagement suivantes.
- le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
- les constructions et installations liées à des activités existantes en secteur 1AUy, les extensions des activités existantes en secteur 1AUy, sont autorisées à condition :
  - . qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - . que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
  - . qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur 1AUy concerné.
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques, sauf dans les marges de recul où ils sont interdits,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises en secteur 1AUy,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur 1AUy et dans les marges de recul, sous réserve qu'ils soient accompagnés d'un traitement paysager conforme à l'article 11 de la zone 1AUy,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### **Sont aussi admis sur les secteurs 1AUy :**

- le stationnement de tentes et de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs à condition :
  - . qu'il soit justifié par des seules fins d'exposition et/ou de commercialisation et qu'il soit justifié par la nature de l'activité implanté sur le secteur concerné,
  - . qu'il soit accompagné d'un traitement paysager permettant de les intégrer dans l'environnement,
  - . qu'il respecte les dispositions des articles suivants, notamment de l'article 1AUy 6.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation du secteur 1AUy ainsi que l'édification d'annexes sous réserve que ces opérations ne compromettent ni l'urbanisation ultérieure de la zone, ni la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

## ARTICLE 1AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

### **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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La voie de desserte du secteur d'activités 1AUy des 'Quatre Routes' devra être conçue de telle manière qu'elle garantisse l'accessibilité à la parcelle agricole située à l'arrière du secteur d'activités, côté RN 176, comme cela est indiqué aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage).

### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

La création de tout nouvel accès direct sur la RD 44 ne peut être admise qu'avec l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès créés sur la RD 44 pour desservir le secteur d'activités 1AUy des 'Quatre Routes' devront rester limités.

## ARTICLE 1AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **I. 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.

### **II. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement au titre de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

### Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs suivantes :

Secteur	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière
1AUy	55 %

Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts ou d'espaces perméables de 45 %.

Le dépassement du coefficient d'espaces imperméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (par décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système *ad hoc* permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

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.

Sauf utilisation contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent 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.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Le rejet dans le réseau public des eaux pluviales issues de certaines parcelles privées pourra être soumis à des prescriptions complémentaires relatives à leur traitement qualitatif et quantitatif dans le cadre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### III. Electricité - téléphone

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

## ARTICLE 1AUy 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

- **Sur le secteur 1AÛy des "Quatre Routes"**, les constructions et installations, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regards, bassins de rétention...), doivent respecter des reculs conformes aux dispositions précisées sur le document graphique, à savoir des reculs de :
- . au moins 15 m de l'axe de la RD 44 pour des constructions et installations.
  - . au moins 5 m de la limite d'emprise des voies de desserte interne du Parc d'activités.

Des marges de recul supérieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

Les dépôts de matériaux ou de matériels ne sont pas autorisés dans ces marges de recul.

Les marges de recul définies pour ci-dessus ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages nécessaires à l'assainissement, à la gestion et au traitement des eaux pluviales,
- . à l'implantation de bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif ni aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la sécurité et la circulation.

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

Sauf dispositions particulières précisées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions doivent respecter par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois :

- . Les constructions sont autorisées en limites séparatives.  
Le cas échéant; celles venant s'implanter en limites séparatives doivent respecter les règles de sécurité en vigueur.
- . Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUy 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Dispositions générales :**

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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

### **Dispositions spécifiques :**

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.

L'emploi de matériau galvanisé brillant en façade de construction est interdit.

Sont admises les constructions et installations de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables.

Les circulations et les aires de stationnement sont interdites dans la zone de recul; en l'absence de circulation et d'aires de stationnement dans la zone de recul, le traitement de cet espace sera constitué d'une pelouse d'un seul tenant ponctuée de quelques arbres isolés.

Le stockage à l'air libre de matériaux, matériel, matière première, produits finis, etc., est strictement interdit dans les marges de recul.

Le stockage de matériaux, matériels et les aires de circulation de manœuvre ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### **Clôtures :**

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admis.

A défaut, les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné).

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les plaques de béton préfabriquées, les filets plastiques, les canisses et la brande sont interdits.

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

Les aires de stationnement admises dans les marges de recul de la RD 44 doivent faire l'objet d'un traitement paysager (cf. *orientations d'aménagement*).

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Il est exigé deux places de stationnement par logement de fonction.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 1AUy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sur chaque unité foncière, les espaces verts ou les espaces non imperméabilisés doivent être traités de manière paysagère.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et/ou paysagés.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre réalisés sur les parcelles d'activités ne doivent pas être perçus depuis la voie publique.

Les marges de recul des constructions et installations, notamment celles indiquées à l'article 1AUy 6, devront être traitées de façon paysagère à dominante végétale. A l'intérieur de ces espaces, toute construction et installation est interdite, à l'exception des aires de stationnement dans les conditions définies à l'article 11 et des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regard, bassin de rétention...). Les zones de stockage et d'exposition y sont interdites.

## **ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.