

**ZONE 1AUE**

Zone d'urbanisation pour des activités de services, artisanales ou commerciales dont la mise en œuvre fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans le PLU.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AUE - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions
  - o à usage d'habitation
  - o à usage d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
  - o à usage agricole ou industriel
- Les garages isolés sur les tènements non construits
- Les installations et travaux divers\* :
  - o L'ouverture et l'exploitation de carrière
  - o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- le stationnement et garage collectif de caravanes\*
- Les terrains de camping, caravanes\*, d'habitations légères de loisirs\*
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes\* isolées

**ARTICLE 1AUE - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanale, tertiaire ou commerciale sous réserve que les activités ne génèrent pas de pollution incompatible avec le voisinage résidentiel et les capacités de traitement de la station d'épuration.
- Les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.
- Les affouillements ou exhaussements de sol\* aux conditions suivantes :
  - o qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone
  - o pour les terrassements en déblais:
    - En terrain meuble : dans la limite d'une hauteur de 3m et de pente limitée à 1,7 base pour 1 hauteur.
    - En terrain rocheux : dans la limite d'une hauteur de 4m et de pente limitée à 1 base pour 2,5 hauteurs

- pour les mises en remblais : dans la limite d'une hauteur de 3m et de pente limitée à 2 base pour 1 hauteur
  - qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.
- Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction sont réalisées aux conditions suivantes :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- Etre compatible avec l'orientation d'aménagement.

#### ARTICLE 1AUE - 3. ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en tenant compte de la position et configuration des accès, et de la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

L'aménagement de toute voirie en impasse\* peut être admis :

- pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus,
- pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse\* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. Les voies en impasse\* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale, sauf impossibilité technique.

#### ARTICLE 1AUE -4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il pourra être imposé des dispositifs spéciaux dans le cas de rejets non domestiques.

EAUX PLUVIALES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, à la charge du constructeur. En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées ou être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées ouvertes à la circulation publique doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune et en harmonie avec l'existant.

OBLIGATIONS SPECIFIQUES AU RESEAU TELEPHONIQUE :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE 1AUE -5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE -6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AUE -7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives sous réserve
- que cette implantation ne concerne que deux des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone 1AUE.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement\*

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUE -9. COEFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUE -10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9m.

ARTICLE 1AUE - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article AC1 du Titre I « Dispositions applicables à toutes zones»

ARTICLE 1AUE - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement seront clairement définies et délimitées.

ARTICLE 1AUE -13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Des écrans de verdure peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact de certaines installations et constructions sur le paysage, notamment en limite de zone et selon l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 1AUE - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé