

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU « À urbaniser »

Usages et natures des activités (L.151-9)

1

Article du Règlement

Règlementation

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	OAP	Trame graphique	Autre
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		
	Exploitation forestière	X					
Habitation	Logement		X				
	Hébergement		X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			
	Restauration			X			
	Commerce de gros			X			
	Activités de service (accueil clientèle)		X				
	Hébergement hôtelier et touristique					X	
	Cinéma			X			
Equipement d'intérêt collectif et services publics			X				
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X					
	Entrepôt	X					
	Bureau		X				
	Centre de congrès et d'exposition	X					

1.1 Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Sont admises sous conditions :

- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement
- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 50 ares ou sur la totalité de la zone si celle-ci est d'une superficie inférieure

Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions :

- Etre compatible avec le voisinage des habitations
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique

1.2

Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou nécessaire aux fouilles archéologiques
- Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée dans le présent article est de fait autorisé, dans le respect des éventuelles conditions suivantes.

CHAPITRE I
Affectation des sols et destination des constructions

2		Permis de démolir subordonné à des règles particulières. (article L151-10)				
CHAPITRE I		Sans objet				
	3	Mixité sociale et fonctionnelle (L.151-14 / L.151-15 / L.151-16)				
	Affectation des sols et destination des constructions	3.1	Programme de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale	Sans objet		
		3.2	Catégorie de logements dans le cadre d'un programme	Sans objet		
	3.3	Diversité commerciale	Sans objet	Trame graphique NON		
CHAPITRE II	1	Qualité du cadre de vie				
			Par rapport aux voies et emprises publiques	Par rapport aux limites séparatives	Dispositions générales	
		1.1	Implantations des constructions / conditions d'alignement	<ul style="list-style-type: none"> Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres 	<p>A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres, 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 mètres</p> <p>Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des emprises publiques et 0,80 mètres des limites séparatives. Les constructions et installations sont édifiées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux emprises publiques, aux berges des cours d'eau et des fossés. Une distance minimale de 4 mètres peut être exigée entre deux constructions sur une même propriété et ce pour des raisons de sécurité
		1.2	Aspects extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Les toitures de type « pyramidal » sans faitage ne sont pas autorisées. Le coloris des antennes paraboliques doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades) 		
		1.3	Dimensions	<p>Hauteur maximale des constructions et installations</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 mètres au faitage. 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture. 3 mètres pour les annexes 	<p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout. La hauteur des constructions annexes est mesurée au faitage ou à l'acrotère. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteur 	
		1.4	Aménagement des abords	<ul style="list-style-type: none"> Seuls les talus et déblais partiels rétablissant la pente naturelle sont autorisés. Seules les haies feuillues sont autorisées, les conifères ne sont pas autorisés. Hauteur maximale des clôtures sur rue → 1,50 mètre maximum Hauteur maximale des clôtures sur limite séparatives → 2,00 mètres maximum Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de 3 plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. 		
		1.5	Eléments remarquables / architecture	Sans objet	Trame graphique NON	
		1.6	Opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé antérieur au XXe siècle	Sans objet		
		1.7	Performances énergétiques et environnementales	Sans objet		
		1.8	Part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	<ul style="list-style-type: none"> 70% des surfaces non affectées aux constructions, aux accès et au stationnement devront rester perméables aux eaux pluviales. 		
		1.9	Eléments remarquables / «écologie	Sans objet		
	1.10	Délimitation des zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales	Sans objet			
	1.11	Transfert de règles au niveau des éléments remarquables	Sans objet			

	2	Densité					
	2.1	Densité minimale des constructions dans certains secteurs	Sans objet				
	2.2	Surface de plancher différentielle	Sans objet				
	2.3	Majoration des règles de construction	Sans objet				
CHAPITRE II Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	3	Stationnement					
	3.1	Véhicules motorisés et stationnements vélo	<ul style="list-style-type: none"> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public. Normes de stationnement (critère quantitatif) : Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies ci-après : Logement (résidents et visiteurs) : <ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres², 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres², à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs, 				
	3.2	Réduction des places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction du nombre de places de stationnement pour les véhicules électriques	Sans objet				
	3.3	Nombre maximal de places en fonction de la proximité des transports en commun	Sans objet				
	3.4	Localisation des places de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 500 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ou qu'il obtienne une concession à long dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou encore de l'acquisition ou de la concession de place dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions 				
	3.5	Exonération des règles de stationnement	Sans objet				
	3.6	Augmentation du plafond de la surface de plancher affectée au commerce	Sans objet				
	CHAPITRE III Equipements, réseaux et emplacements réservés	1	Tracé et caractéristiques des voies de circulation (L.151-38)				
			<ul style="list-style-type: none"> Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres. Si la desserte concerne une construction, la nouvelle voie doit être de 4 mètres minimum. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour. 				
2		Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains (L.151-39)					
2.1		Accès	• Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.				
2.2		Réseau d'eau potable	• Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.				
2.3		Réseau d'assainissement	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eaux usées</th> <th>Eaux pluviales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur). Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté. </td> </tr> </tbody> </table>	Eaux usées	Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur). Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. 	<ul style="list-style-type: none"> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
Eaux usées		Eaux pluviales					
<ul style="list-style-type: none"> Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur). Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. 		<ul style="list-style-type: none"> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté. 					
2.4		Réseau électrique	• Les branchements privés à créer doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.				
2.5		Réseau internet	• Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.				
3		Critères de qualité renforcés des communications électroniques (L.151-40)					
			Sans objet				
4							
4.1	Espaces publics à conserver, modifier ou à créer	Sans objet					
4.2	Localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts	Sans objet					