

V. ZONE A URBANISER (Zone AU1 et AU2 et le secteur AU1a)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

-Dans les zones AU1 et AU2 :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

-Dans le secteur AU1a :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement		X
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Dans la zone AU1 et le secteur AU1a :

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone ou du secteur.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur AU1a :

Les hébergements doivent être secondaires ou occasionnels et comporter une surface de plancher inférieure à 150 m².

Dans la zone AU2 :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone. Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les zones AU1 et AU2 et le secteur AU1a :

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation, d'instabilité des berges, de glissement de terrain et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A2) usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non réglementé.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Les activités de commerce de détail, de restauration, de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans les immeubles d'habitation dès lors qu'elles disposent d'une entrée distincte.

Mixité sociale

Non réglementé.

Majoration de volume constructible par destination
Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux
Non réglementé.

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Dans la zone AU1 et le secteur AU1a :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

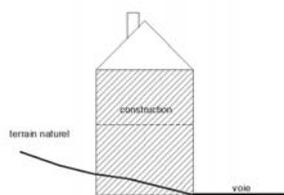
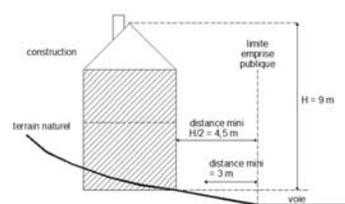


Figure 2



Dans la zone AU2 :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Dispositions particulières à l'ensemble des zones :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

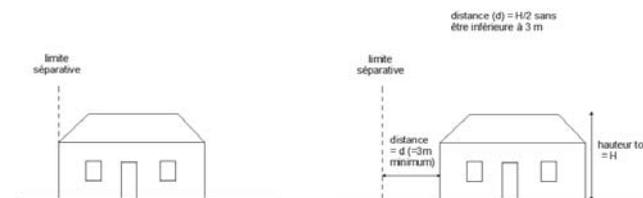
Dans les zones AU1 et AU2 et le secteur AU1a :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

Figure 2

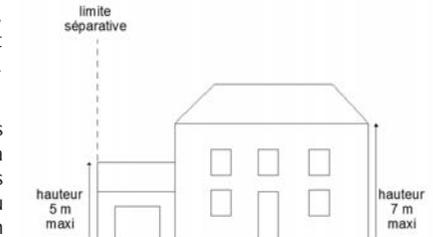


Hauteur

Dans les zones AU1 et AU2 et le secteur AU1a :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égoût du toit (R+1). (Figure ci-contre)

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Les toitures terrasses sont limitées à 7 m au sommet de la construction.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

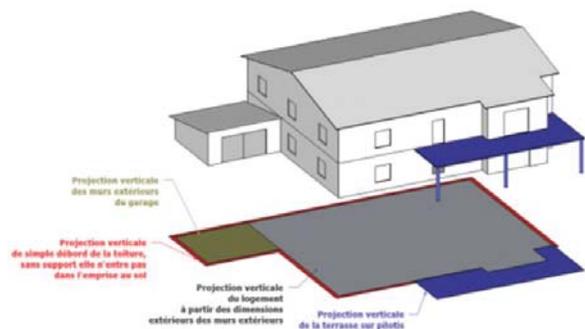
Emprise au sol et densité

Dans les zones AU1 et AU2 :

Non réglementé.

Dans le secteur AU1a :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de la parcelle.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie). Les matériaux existants peuvent être reconduits.

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...).

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Dans la zone AU1 et le secteur AU1a :

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Dans la zone AU2 :

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 0,80 m sur rue.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Dispositions particulières à l'ensemble des zones :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale
Non réglementé.

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Dans les zones AU1 et AU2 :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur AU1a :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 50% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les plantes allergènes sont interdites.

Eléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

-1 place de stationnement par logement

-1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services

-2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour les immeubles de plus de 3 logements il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

Dans les lotissements de plus de 5 lots, il sera exigé en plus, une place de stationnement pour deux lots.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans la zone AU1 et le secteur AU1a :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Dans la zone AU2 :

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

VI. ZONE A URBANISER (Zone AU0)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

A2) usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Non règlementé.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ne doit pas porter atteinte aux paysages.

Hauteur :

Non règlementé

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Non règlementé

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Non règlementé

Eléments de paysages :
Non réglementé

Eaux pluviales :
Non réglementé

Continuités écologiques :
Non réglementé

B4) Stationnement
Non réglementé

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :
Non réglementé

Impasses :
Non réglementé

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :
Non réglementé

Assainissement des eaux usées :
Non réglementé

Eaux pluviales :
Non réglementé

Communications électroniques :
Non réglementé

VII. ZONE A URBANISER (Zone AUL)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
	cinéma		
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public		
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation, d'instabilité des berges, de glissement de terrain et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A2) usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités doivent être compatibles aux OAP commerciales.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non réglementé.

Mixité sociale

Non réglementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non réglementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non réglementé.

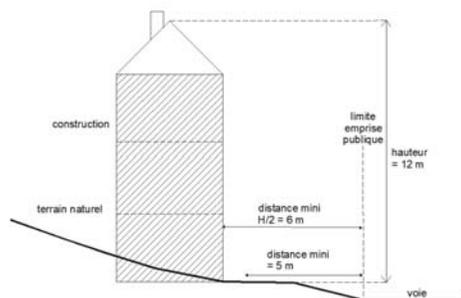
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Aux abords de la RD 911, les constructions doivent être édifiées à minimum 20 m de l'axe de la voie.

Aux abords des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

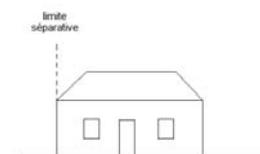
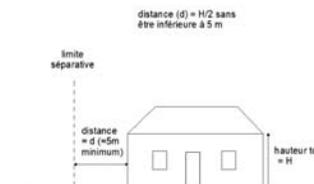


Figure 2



Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure 1) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Figure 1

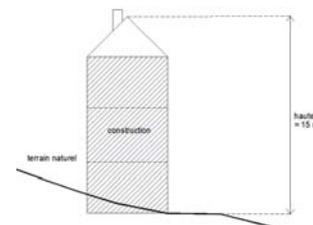
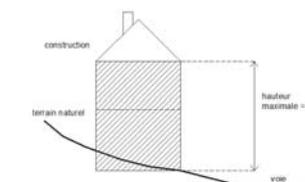


Figure 2

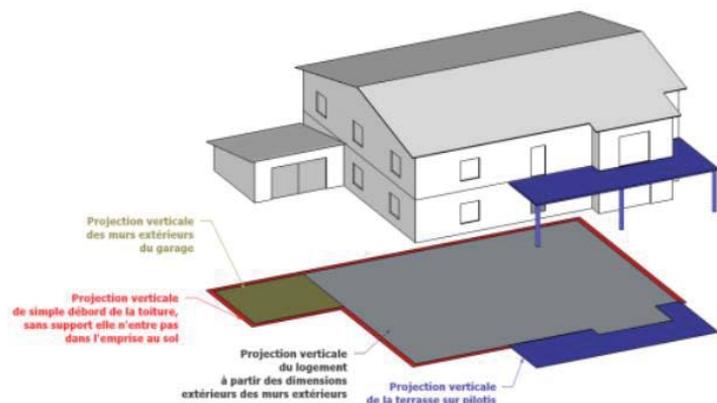


Les toitures terrasses sont limitées à 7 m mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la construction.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de la parcelle.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

-qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2 m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

-qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

-qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone:

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les plantes allergènes sont interdites.

Les aires de stationnement devront comporter au minimum un arbre de haute tige pour 4 places.

Éléments de paysages

Non réglementé.

Eaux pluviales

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par HLL ou emplacement de camping.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Communication électronique

Non réglementé.

VIII. ZONE A URBANISER (ZONE AUX)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs	X	
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation, d'instabilité des berges, de glissement de terrain et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A2) usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les activités doivent être compatibles aux OAP commerciales.
- Les commerces doivent être liés aux activités de production ou de transformation exercées sur le site.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non réglementé

Mixité sociale :

Non réglementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non réglementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non réglementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

-10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales (figure 1).

-5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies (figure 1). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies (figure 2).

Figure 1

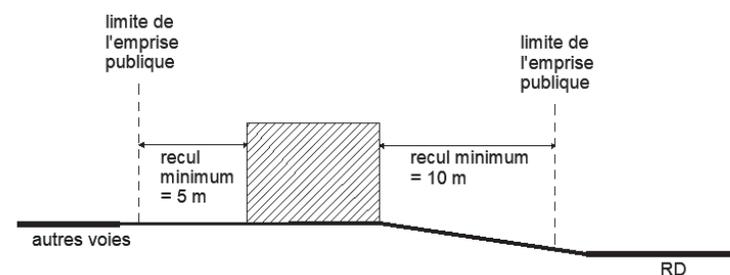
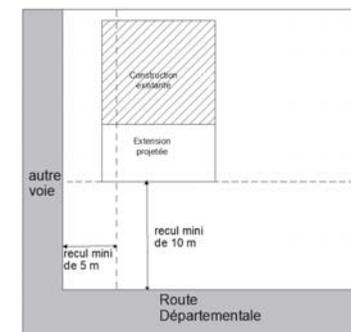


Figure 2

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.



Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

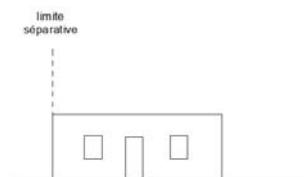
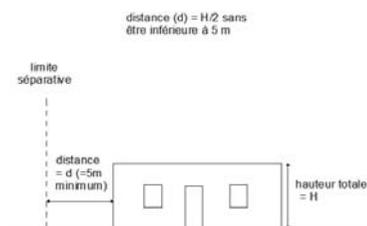


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit (figure 1) et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égoût du toit.

Figure 1

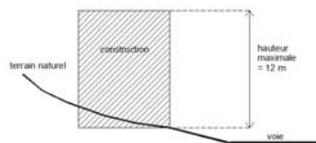
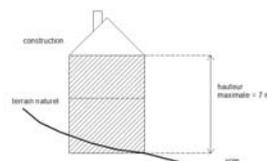


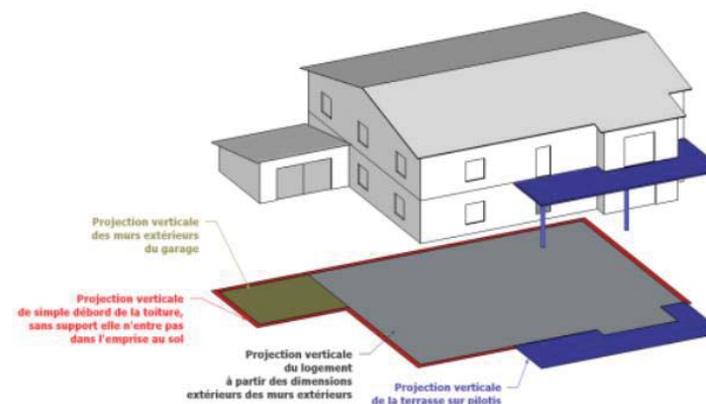
Figure 2



Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les teintes sombre et mates seront préférées.

Ouvrages annexes - dépôt :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier

cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.
Les aires de stockage de matériaux et de matériel doivent être masquées par une haie.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront comporter au minimum un arbre de haute tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les plantes allergènes sont interdites.

Éléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Non règlementé

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

Les constructions doivent disposer d'au minimum :

- 1 place de stationnement des véhicules automobile pour 50 m² de surface de plancher.

- 1 place de stationnement vélo pour 50m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IX. ZONE A URBANISER (ZONE AUJ)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		
	commerce de détail		X
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation, d'instabilité des berges, de glissement de terrain et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A2) usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Dans la zone inondable, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les commerces doivent être liés aux activités de production ou de transformation exercées sur le site.
- Dans les zones de risques d'inondation, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :
 - La hauteur du plancher bas devra être située au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues pour les constructions nouvelles et les changements de destination.
 - Les réseaux et équipements internes devront être mis hors d'eau.
 - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des plus hautes eaux connues existe pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :
Non règlementé

Mixité sociale :
Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :
Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :
Non règlementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales (figure 1).
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies (figure 1). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies (figure 2).

Figure 1

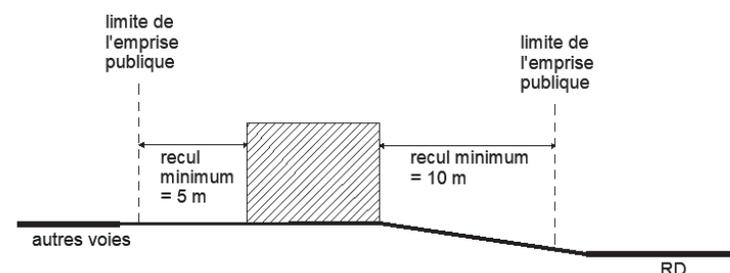
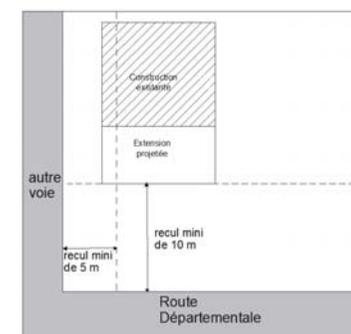


Figure 2

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.



Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

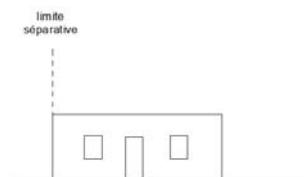
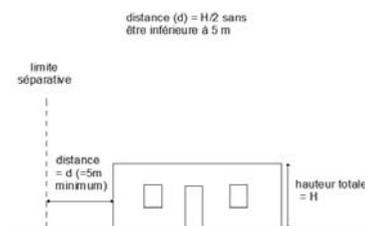


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit (figure 1) et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égoût du toit.

Figure 1

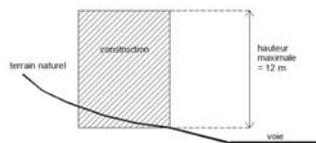
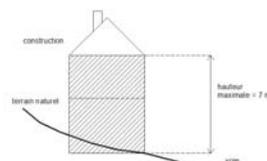


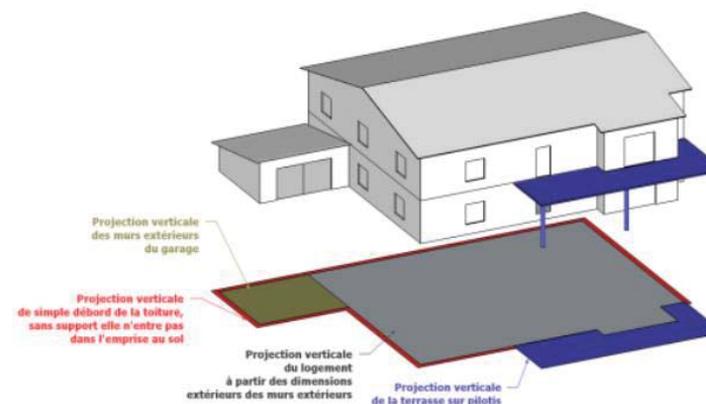
Figure 2



Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les teintes sombre et mates seront préférées.

Ouvrages annexes - dépôt :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier

cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.
Les aires de stockage de matériaux et de matériel doivent être masquées par une haie.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès

- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès

- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront comporter au minimum un arbre de haute tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les plantes allergènes sont interdites.

Éléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Non règlementé

Continuités écologiques :

Dans les continuités écologiques, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

Les constructions doivent disposer d'au minimum :

- 1 place minimale de stationnement des véhicules automobile pour 50 m² de surface de plancher.

- 1 place de stationnement vélo pour 50m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

X. ZONE A URBANISER (ZONE AUS)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations admises, interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public		
	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande. Un seul logement est autorisé par activité dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones de risques d'inondation, d'instabilité des berges, de glissement de terrain et de mouvements de terrain, les constructions doivent se conformer aux prescriptions des plans de prévention des risques.

A2) usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités doivent être compatibles aux OAP commerciales.
- Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet ou qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non réglementé

Mixité sociale :

Non réglementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non réglementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non réglementé

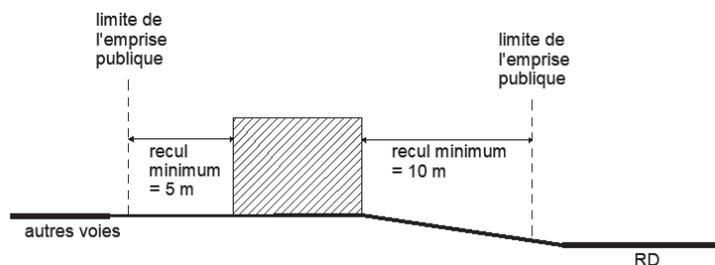
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

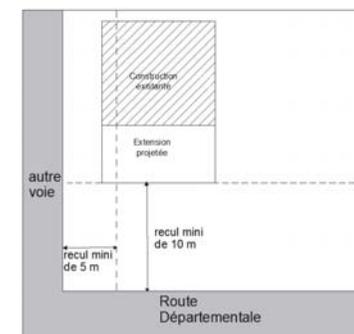
Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.



Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter dans le prolongement du bâtiment existant sans diminuer le recul vis-à-vis des voies.



Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

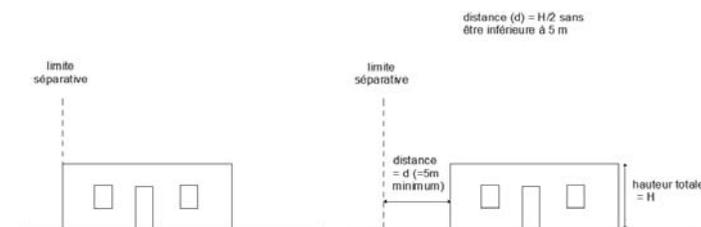
Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 5 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit (figure 1) et 7 mètres pour les logements de fonctions (figure 2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égoût du toit.

Figure 1

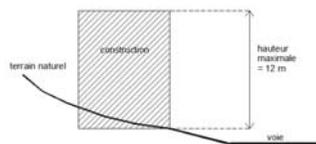
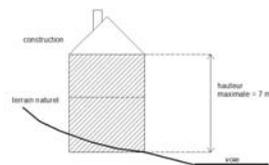


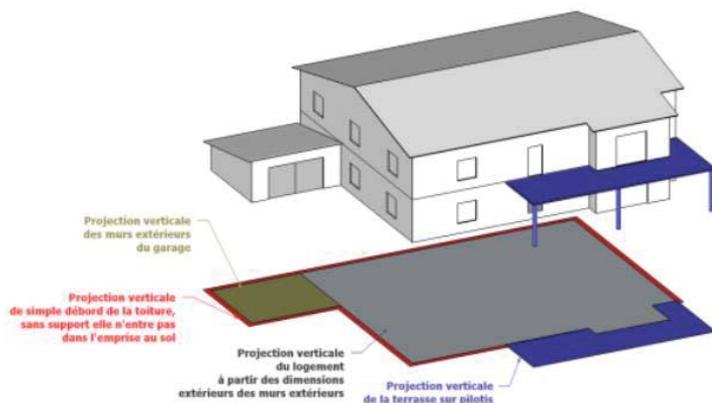
Figure 2



Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les teintes sombre et mates seront préférées.

Ouvrages annexes - dépôt :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Les aires de stockage de matériaux et de matériel doivent être masquées par une haie.

Les toitures :

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses et toitures végétalisées.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures seront constituées de panneaux de grillage rigide pouvant éventuellement être doublées d'un écran végétal (haies vives, plantations d'alignement,...). Les portails clôturant les accès aux unités foncières devront être implantés avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :
Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructionsSurfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront comporter au minimum un arbre de haute tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires. Les plantes allergènes sont interdites.

Éléments de paysages :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Non réglementé

Continuités écologiques :

Non réglementé

B4) Stationnement

Les constructions doivent disposer d'au minimum :

-1 place minimale de stationnement des véhicules automobile pour 50 m² de surface de plancher.

-1 place de stationnement vélo pour 50m² de surface de plancher de bureaux, commerces et services et 1 place de stationnement vélo pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité.

C) Équipement et réseaux**C1) Desserte par les voies publiques ou privées**Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseauxEau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.