

# DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER LA ZONE 1AUX

Zone de développement à vocation d'activités économiques.

## 1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	<b>Destinations autorisées</b>	<b>Destinations interdites</b>	<b>conditions</b>
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	Sont seulement autorisées les installations d'unités de méthanisation
<b>2. Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul>	si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'un équipement
<b>3. Commerce et activité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Restauration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>d'action sociale</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	
<b>5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Industrie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	

Sont également interdits :

**Les constructions et installations suivantes :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe suivant sont interdites, et notamment :

- les constructions isolées à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les constructions à usage agricole.

**Toutefois, les installations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements autorisés ci-dessus.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions :

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance supplémentaire peut être demandée pour assurer la sécurité incendie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions :

Des rideaux de plantation et des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 10% de la surface totale du terrain.

### Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### 3. Équipements et réseaux

#### Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Accès :**

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

##### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### Desserte par les réseaux

##### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement et eaux pluviales**

**Rappel :** Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

##### **Eaux usées domestiques et non domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

##### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération (après étude démontrant la possibilité d'infiltration),
- soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à

la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

S'ils s'avèrent nécessaires, les aménagements indispensables à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.