

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		sous réserve qu'elles soient liées à des activités agricoles qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
Hébergement	X		sous réserve qu'elles soient liées à des activités agricoles et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements		X	

recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			sous réserve d'une intégration paysagère de qualité ;
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement directement nécessaires à l'activité agricole, avec le renforcement de l'infrastructure des lignes à haute tension ou les travaux de comblements de cavités, sont interdits.

Les pylônes, antennes relais et éoliennes sont interdits.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, et routière, et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées, sous réserve de ne pas nuire à la vocation de la zone.

Article A2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

Pour les bâtiments d'exploitation agricole et les logements strictement nécessaires à l'activité agricole, la hauteur totale n'excèdera pas :

- 12 mètres au faîtage
- 11 mètres à l'acrotère
- 10 mètres à l'égout

Pour les installations techniques nécessitant des hauteurs plus importantes (château d'eau, cheminées) , celles-ci ne devront pas dépasser 15 mètres.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A.3.3.1 : Dispositions générales :

Les constructions ne peuvent être implantées qu'avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement pour les hangars, et entre 5 et 20 m pour les autres constructions.

A.3.3.2 : Cas particulier :

Le long de la RD 31, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 75 m de l'axe de la voie existante.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment au faîtage divisée par deux, sans être inférieure à 10 mètres.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments fonctionnels, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandés à raison d'un arbre pour 50 m² de surface de plancher pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

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

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Article A6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvres des engins agricoles et les aires de stationnement privées doivent être indépendantes des voies publiques.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, doivent être réalisées en harmonie avec la construction et les espaces extérieurs et être construites en dehors du domaine public.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, devra être dimensionnés de façon à permettre les entrées et sorties de véhicules.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

Article A8 : Desserte par les réseaux

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable quand ils existent.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics gérés par la Communauté d'Agglomération et en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, elles doivent, en ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

8-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- obligatoirement par branchement sur une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès du gestionnaire du réseau
- à défaut, par un captage, forage ou puits particulier, ou citerne si le dispositif envisagé est conforme à la législation en vigueur.

8-2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics s'ils existent.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales quand ils existent.

8-2.1. Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans prétraitement dans le réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit notamment que les modalités de rejet seront définies dans l'autorisation de déversement.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

8-2.2. Eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

En conformité avec le règlement d'assainissement, le rejet des eaux pluviales au réseau public n'est autorisé que par dérogation, s'il est impossible de mettre en place une technique alternative d'infiltration à la parcelle et si un réseau d'eaux pluviales existe et dans la limite de 1 L / s / ha imperméabilisé.

Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement seront traitées selon les principes généraux de gestion qualitative définie par le règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.