

Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles. Ces espaces aujourd'hui majoritaires sur le territoire correspondent aux espaces cultivés, aux sièges d'exploitation et aux bâtiments liés à l'agriculture. Les principes réglementaires visent à protéger ces espaces agricoles et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture. La zone comprend un secteur Azdh qui correspond aux espaces agricoles à dominante humide, un secteur Ac, spécifique aux secteurs dédiés à un centre de collecte, et un secteur Ad dédié à l'accueil d'une aire de stockage de déchets inertes.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R. 123-7, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Sont soumises à conditions :**

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Azdh :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et agricoles et à la desserte automobile ou cycliste nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation.
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Au sein de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site, les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Au sein du secteur Azdh :

Il sera fortement conseillé de réaliser les études nécessaires permettant de prouver l'absence de contraintes environnementales et de dominante humide (DREAL) afin de démontrer la faisabilité pour l'ensemble des projets suivants.

Zone A

Au sein du secteur Ac :

Sont autorisés :

- Les constructions à usage industriel, commercial, de stockage sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec son environnement. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollutions, etc.).
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.

Au sein du secteur Ad :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site, les exhaussements et affouillements des sols liés à la réalisation d'aire de stockage de déchets inertes.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

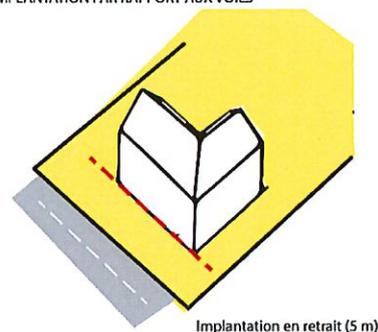
2.1.1. Implantations par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement* ou de la limite qui s'y substitue.

Les extensions de constructions existantes devront être accolées au bâtiment préexistant.

Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...), il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux constructions qui les jouxtent.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES



Implantation en retrait (5 m)

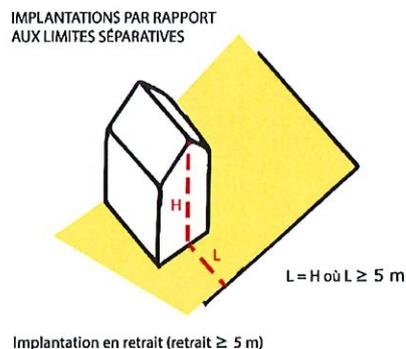
2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives*

▪ Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins une des limites séparatives. Pour les parcelles existantes avant l'approbation du présent règlement, comportant une façade sur rue de moins de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives conduisant à la rue.

Dans le cas d'implantation d'une construction en retrait d'une limite séparative, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :

- L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 5 mètres.
- H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.



La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

▪ Cas particuliers

- L'autorité compétente pourra autoriser des dispositions différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - o Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
 - o Pour les piscines non couvertes et les terrasses situées au niveau du terrain naturel et les annexes.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition :
 - o Qu'elles ne conduisent pas à aggraver la situation de ces constructions au regard des « Dispositions générales ».
 - o Qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

2.1.4. Emprise au sol* maximale des constructions

▪ **Dispositions générales**

Dans l'ensemble de la zone A :

L'emprise au sol maximale est fixée à 25%.

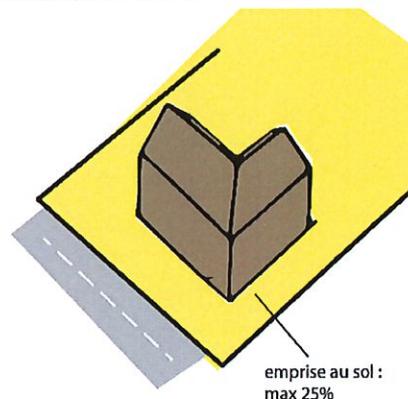
L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitat existantes, ne peut excéder 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 20m².

Au sein du secteur Ac :

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



2.1.5. Hauteurs* des constructions

▪ **Dispositions générales**

Dans l'ensemble de la zone A :

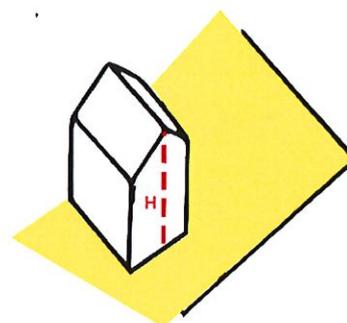
La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques, ne doit pas excéder 15 mètres. Les extensions autorisées du bâti existant à destination d'habitation ne doivent pas dépasser 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 3 mètres.

Au sein du secteur Ac :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 30 mètres pour la plus grande des deux hauteurs, faitage ou acrotère, et 45 mètres pour les ouvrages et bâtiments dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, tour de séchage, tour de travail, etc.)

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Hauteur max : 15 m // Habitation : 9 m // Annexes : 3 m

▪ **Cas particuliers :**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.
- L'autorité compétente pourra autoriser des dispositions différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

2.2.1. Energies renouvelables et performances environnementales

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux telles qu'exigées au sein du règlement de la zone.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

2.2.2. Murs et façades

▪ **Constructions neuves**

Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (brique, sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Constructions à destination de bâtiments agricoles**

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades devront rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

▪ **Réhabilitation des constructions existantes**

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

2.2.3. Toitures

▪ Constructions neuves

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les lucarnes à deux ou trois pentes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade.

Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.

▪ Réhabilitation des constructions existantes

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

▪ Toiture terrasse et véranda

Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins telles que définies dans l'annexe des définitions, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

2.2.4. Bâtiments annexes* et garages

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Les garages et les constructions annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

▪ Les clôtures sur rue ou en limite de voies privées

Les clôtures sur rue ou en limite de voies privées peuvent se présenter sous forme :

- d'une haie d'essence locale ;
- de murs pleins en maçonnerie de pierre ou de brique ou de murs enduits ;
- de dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie ;

Zone A

- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas, la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

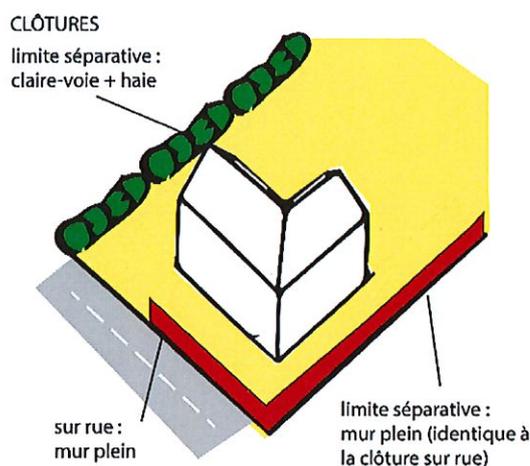
Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

▪ Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles de la parcelle.

Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,2 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point de la parcelle.

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.



2.3.2. Espaces libres

- Non réglementé

2.3.3. Éléments de paysage protégés au titre des articles L. 151-19 – L. 151-23

En application des articles L. 151-19 et L. 151-23, le plan de zonage du PLUi « *identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables du règlement de la zone, certains éléments bâtis ou certaines entités paysagères remarquables font l'objet d'un repérage :

▪ **Pour les haies à protéger (L. 151-23)**

Les haies identifiées doivent être conservées. La destruction des haies n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire. Les haies détruites doivent être remplacées in situ par un sujet à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.

2.3.4. Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade.

Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

2.4. STATIONNEMENT

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Pour les constructions destinées à « l'Habitation » (R. 151-28), le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum : 2 places de stationnement par logement.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques, dans des 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, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

▪ **Accès***

Pour être constructible, toute unité foncière doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de

l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

▪ **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

▪ **Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

▪ **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté de communes et du SPANC s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLUi.

▪ **Eaux pluviales**

- Règles de gestion des eaux pluviales

Les dispositions ci-après sont applicables à toute nouvelle imperméabilisation : constructions nouvelles, annexes et extensions d'une construction existante à la date d'arrêt du PLUi, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 m².

L'évacuation des eaux pluviales se fera prioritairement par infiltration.

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle un volume de 30 litres/m² imperméabilisé.

De plus, il est demandé de stocker et d'infiltrer la pluie de période de retour :

- 50 ans sur les zones prioritaires identifiées dans le zonage pluvial,
- 30 ans sur le reste du territoire.

Cette gestion se fera :

- A l'échelle de l'opération pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m²,
- A la parcelle pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m².

On favorisera le stockage avant infiltration de ces eaux de pluie en ayant recours à l'inondation contrôlée des espaces peu vulnérables aux inondations : espaces verts, espaces piétonniers faiblement fréquentés, aires de stationnement occasionnelles. On s'assurera dans tous les cas que cette inondation est compatible avec la sécurité des biens et des personnes.

Zone A

Exception à la règle :

En cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer la pluie de période de retour 30 ans ou 50 ans à la parcelle, on favorisera une gestion collective mutualisée par infiltration.

En cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer la pluie de période de retour 30 ans ou 50 ans à la parcelle, à l'échelle de l'opération ou à l'échelle du quartier, les eaux pluviales pourront être rejetées à débit régulé vers un exutoire. Par ordre de préférence :

- Vers le milieu naturel (axe de ruissellement, cours d'eau...)
- Vers un réseau collectif d'eaux pluviales.

Un débit de rejet compatible avec cet exutoire sera identifié au cas par cas, selon la capacité de l'exutoire à recevoir des eaux supplémentaires. A défaut, le débit de rejet ne devra pas excéder 1 l/s/ha pour les opérations de plus de 1 hectare, et 1 l/s pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare.

Tout rejet d'eaux pluviales vers un réseau unitaire est interdit.

- Qualité des eaux rejetées

En cas de rejet dans le réseau pluvial et a fortiori en cas de rejet direct au milieu naturel, les eaux pluviales font l'objet d'un traitement afin d'assurer une qualité de rejet des eaux pluviales cohérente avec les objectifs du SDAGE.

Les traitements concerneront :

- ✓ Dans tous les cas, l'abattement de la pollution chronique. Les principes de traitement à mettre en place pour la pollution chronique des eaux pluviales sont, par ordre de préférence :
 - L'infiltration au plus près de la source des eaux pluviales, qui permet de limiter la production des ruissellements et la concentration en polluants.
 - La décantation et la filtration des polluants au travers des végétaux, du sol ou de massifs filtrants. Les techniques de gestion des eaux pluviales qui assureront le meilleur traitement de ce type sont les fossés, les noues et les zones inondables paysagères.
- ✓ Pour les sites présentant un risque particulier de pollution des eaux (aires de production, de stockage ou de transport de matériaux potentiellement polluants, dépôts d'hydrocarbures) et les voiries présentant un risque accidentogène identifié, les solutions à mettre en place contre les risques de pollutions accidentelles sont :
 - Un dispositif permettant d'assurer le confinement des pollutions en amont des exutoires (par exemple : vanne d'arrêt),
 - Les mesures préventives pour limiter les risques de déversements de produits polluants, en particulier sur les sites d'activités potentiellement polluantes (aires spécifiquement prévues pour le stockage et la manipulation des produits et équipées de dispositif de confinement spécifiques),
 - Les ouvrages permettant de piéger les polluants flottants.

Lorsqu'aucun paramètre ne contraint l'infiltration, le traitement de la pollution chronique des eaux pluviales doit être réalisé par filtration et infiltration dans des ouvrages perméables superficiels tels que noues et des modelés de terrain.

Les infrastructures existantes doivent faire l'objet de mises à niveau lors d'opérations de maintenance ou de modifications importantes, en présence d'un milieu récepteur sensible et à protéger.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Zone A

▪ Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre,...) doivent être prévus sur les parcelles les recevant.

▪ Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.