

## ZONE A

**La zone A est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres.**

Pour rappel, l'article L111-3 du code rural et de la pêche dispose que, les distances d'éloignement imposées par la réglementation aux bâtiments d'élevage vis-à-vis des constructions de tiers, s'appliquent également aux constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

Par principe, une distance de 500 m doit être maintenue entre les bâtiments d'élevage et les constructions à usage d'habitation.

Une partie est située en zone inondable par débordement définie par le PPRI et en zone inondable par ruissellement définie par la méthode Exzecco. Dans le cas des terrains soumis à ces deux risques, le règlement du PPRI est prépondérant aux règles relatives au risque d'inondation par ruissellement (Volet 1 – Généralités / Chapitre 9).



### SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>x</b>	
	Exploitation forestière		x
<b>Habitation</b>	Logement	<b>x (sous condition)</b>	
	Hébergement		x
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>x</b>	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Équipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

## 2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1. Sont interdits les usages et occupations des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de causer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

2.2. Les bâtiments agricoles, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront en aucun cas dépasser une emprise au sol de 400 m<sup>2</sup>.

### Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone A sont les suivantes :

2.3. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, sous réserve que ce soient des logements de fonction pour les agriculteurs. En outre, ces logements doivent répondre à l'ensemble des critères suivants :

- ils doivent être justifiés par une présence permanente sur le site de production, au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance,
- un seul logement de fonction par site agricole nécessitant une présence permanente sera admis,
- ils devront être attenants ou intégrés à un bâtiment d'exploitation,
- la surface de plancher ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.

2.4. Les extensions des constructions agricoles sont autorisées.

2.5. Les extensions des constructions à usage d'habitation, existantes avant la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces extensions ne seront autorisées qu'une seule et unique fois.

2.6. La reconstruction (sans changement de destination et sans créer de logements supplémentaires) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées.

2.7. Les changements de destination visant à créer un nouveau logement (y compris pour des gîtes ou chambres d'hôtes), sont strictement interdits.

2.8. Le recul des bâtiments d'élevage par rapport aux tiers devra atteindre au minimum 500 m.

2.9. Les constructions et installations techniques répondant à un besoin et/ou un intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.10. En sous-secteur As, sont uniquement autorisées les constructions de silos de stockage, les bâtiments, bureaux, magasins et hangars nécessaires au dépôt, stockage de produits agricoles et agro-alimentaires et à leur commercialisation.

2.11. Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont identifiés au titre de l'article **L.151-23 du code de l'urbanisme** (voir annexe 1 du présent règlement). Ainsi, les coupes rases, abatages, et arrachement d'arbres ainsi que l'arasement de talus seront soumis à déclaration préalable. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

2.12. Il est fixé une bande d'inconstructibilité stricte de 10 m aux abords des cours d'eau (franc-bord de 10 m).

### Cas particulier des piscines

Les piscines sont autorisées si elles sont associées à une construction à usage d'habitation.

Le pétitionnaire devra justifier d'une implantation à moins de 25 mètres de l'habitation et le projet ne devra pas être de nature à soustraire des surfaces agricoles utilisables.

## 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

## 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

#### ❖ Volumétrie et hauteur

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

**La hauteur maximale** des bâtiments agricoles est fixée à 10 m à l'égout des toitures. Des dépassements exceptionnels de cette hauteur pourront être autorisés pour des constructions spécifiques (silos à grain par exemple).

Les constructions attenantes aux bâtiments agricoles et à usage de logement pour les exploitants (telles qu'autorisées à l'article 2) auront une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout des toitures.

Les éléments techniques et fonctionnels (cheminées, machinerie d'ascenseur, antennes, etc.) ne sont pas concernés par cette règle.

**Cas particulier du sous-secteur As : Les hauteurs maximales autorisées des constructions sont portées à 25 m pour les silos et certains éléments ponctuels de superstructure.**

#### ❖ Implantation des constructions

Par rapport aux voies ou emprises publiques (qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer) :

Les constructions sont implantées en recul de 15 m au minimum de part et d'autre de l'axe des RD3 et RD427.

Les constructions sont implantées en recul de 10 m au minimum de part et d'autre de l'axe de toutes les autres voies.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont implantées avec un recul de 8 m au minimum par rapport aux limites séparatives.

Des dérogations pourront être acceptées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur sans débordement sur un fond voisin.

### 4.2. LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Les constructions d'équipements d'intérêts collectifs et les services publics peuvent déroger aux règles de hauteur et d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

## 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1. PRINCIPES GENERAUX

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit des dispositions précitées.

### 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES

#### ❖ Les façades

Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades : choix dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, cohérence de traitements entre les différentes façades.

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goutte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes

Tous éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc. seront harmonieusement et discrètement intégrés en façade.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

#### ❖ Les toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 28% et 33%, sauf justification technique pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Le sens du faitage correspond à celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre, des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

### 5.3. RENOVATIONS

La rénovation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère de l'existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes d'origine.

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Les encadrements d'ouverture seront reconstitués en référence aux éléments originels du bâtiment.

En cas d'extension, les soubassements et corniches seront prolongés à l'identique.

Les éléments de modénature, constitutifs du caractère patrimonial du bâtiment, seront préservés.

### 5.4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, micro éolien, etc.) doivent faire l'objet d'une implantation et d'une insertion soignée au niveau de la toiture.

Les dispositifs de productions d'électricité photovoltaïque au sol sont autorisés dans la mesure où ils concernent un usage domestique répondant à un besoin d'autonomie énergétique.

Les installations de parc photovoltaïque au sol ne pourront être autorisés qu'après étude d'impact et autorisation environnementale délivrée par la DREAL.

Le petit et moyen éolien à usage domestique est autorisé, sous réserve d'une étude mettant en avant l'intérêt du site proposé et le rendement de l'installation.

Le grand éolien ne pourra être autorisé qu'après étude d'impact et autorisation environnementale délivrée par la DREAL.

La géothermie est autorisée, sous réserve que les installations (types pompes à chaleur) fassent l'objet d'une intégration particulière limitant les impacts visuels et le bruit.

La création d'unités de valorisation de la biomasse (chaufferie bois, méthanisation) destinées à alimenter un ou plusieurs bâtiments via un réseau de chaleur est autorisée sous réserve de veiller à respecter la réglementation en vigueur spécifique à ces équipements (notamment en matière de fumées, de poussières, d'intégration paysagère) et de ne pas générer de nuisances anormales pour le voisinage proche.

## 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### 6.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des tampons visuels peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

### 6.2. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article **L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, sont soumis à une déclaration préalable. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### 6.3. LES CLOTURES

L'édification de clôture doit respecter le règlement du PPRi.

Les clôtures doivent par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions s'intégrer dans leur environnement et privilégier des compositions végétales (les essences régionales sont à privilégier) et/ou perméables afin de faciliter le passage de la petite faune. Les plantations existantes doivent dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées.

En cas de clôtures maçonnées, elles doivent assurer la transparence hydraulique.

De manière générale, l'implantation des clôtures devra contribuer à occulter les zones de stockage et de dépôt depuis l'espace public.

De plus, les clôtures respecteront les spécifications suivantes :

- La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au terrain naturel, n'excèdera pas 2 m ;
- Les clôtures peuvent être constituées de grilles, grillage ;
- Les murs pleins peuvent être de même nature que le bâtiment principal ;
- Les clôtures en bois, y compris celles constituées de panneaux pleins sont autorisées ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

Dans le cas de clôtures végétalisées, il n'est imposé aucune limite de hauteur.

En outre, dans l'enveloppe des zones définies par le P.P.R.I., les clôtures devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le règlement (joint en annexe du PLU).

#### 6.4. ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

De manière générale, tout projet doit veiller à ne pas modifier les bonnes conditions d'écoulement des eaux superficielles.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

## 7. STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

### SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

*Il est rappelé que la desserte des nouvelles constructions par les réseaux est obligatoire et à la charge du demandeur.*

## 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

### 8.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisin, présentant des caractéristiques proportionnées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les conditions de desserte par les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de collecte des ordures ménagères et d'accès par les services publics de défense contre l'incendie et de secours d'urgence.

Les accès et voiries doivent tenir compte et ne pas perturber le bon écoulement des eaux pluviales de la voie publique et des voies adjacentes.

### 8.2. VOIES

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer un demi-tour aisément.

### 8.3. ACCES

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, pour rappel :

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence régionale de Santé (ARS).
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire, etc...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de La Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites : le puits ou le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites de la propriété qu'il dessert.
- Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### 9.2. EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, le traitement des eaux usées domestiques devra être réalisé par une solution de traitement autonome compatible avec les préconisations du SPANC.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite.

### 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

### 9.4. AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières constituent, au même titre que la zone agricole, une composante majeure du paysage territorial. Ces espaces sont particulièrement sensibles, notamment vis-à-vis de la pression anthropique et du risque de feu de forêt.

La zone naturelle comporte deux sous-secteurs :

- NI : zone naturelle de loisir de plein air
- Nra : zone naturelle située dans l'emprise de la zone de protection rapprochée du captage

Zone N	Zone Naturelle et forestière
<b>Secteur N</b>	Zone naturelle et forestière
<b>Sous-secteur NI</b>	Zone naturelle et forestière dédiée aux équipements de loisirs de plein air
<b>Sous-secteur Nra</b>	Zone naturelle et forestière incluse dans le périmètre de protection rapproché du captage du pont