

MODIFICATION DU PLU PROCEDURE SIMPLIFIEE N°3

J u i l l e t 2 0 2 5

2– Règlement Modifié
Pages modifiées

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
--

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend un **secteur Ap** à enjeu paysager sur lequel les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

et un secteur Aenr, où les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol sont autorisées.

Article A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A.2.

Article A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole (l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural), **à condition que** les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250m² de surface de plancher ;

Dans les zones A, sont en outre autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...) - exception faite des installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent - non destinés à l'accueil de personnes, **à condition de** ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
- Les installations utilisant l'énergie mécanique du soleil **à condition** qu'elles soient intégrées à la toiture des bâtiments agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition que** sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions ou installations **à condition** qu'elles soient liées aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées ;
- Les bandes transporteuses nécessaires au transport de granulat **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Aenr sont en outre autorisés et soumis à condition :

- Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article A. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement ;
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon

à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent:
 - . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
 - . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
 - . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques :

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Autoroute A7	100 mètres par rapport à l'axe de la voie
Voies publiques	20 mètres par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

En secteur Aenr, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 10 m vis-à-vis de l'alignement des voies publiques

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques ;

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion : implantation à l'alignement ou à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus,
 - . pour les constructions et installations nécessaires aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées SNCF : implantation à l'alignement ou à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus,
 - . pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ;
- La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions d'activités agricoles ;
- La hauteur maximale est fixée à 7 mètres pour les habitations
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et pour les constructions et installations liées aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées SNCF.

- En secteur Aenr, la hauteur maximale est fixée à 2,75 m pour les constructions et installations

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire 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."*

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

3) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- Les clôtures en mur plein supérieures à 0,60 mètres doivent respecter un recul de 1 mètre par rapport aux limites du terrain : un traitement végétal constitué d'arbres ou d'arbustes à feuilles persistantes est imposé entre le mur et les limites du terrain pour garantir l'intégration paysagère de la clôture dans son environnement ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Dans le secteur Aenr, la clôture devra être constituée d'un grillage simple de couleur grise ou verte et devra être conçue de manière à permettre le passage de la petite faune .

Article A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés ;
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Dans le secteur Aenr, les haies à planter imposées sur le règlement graphique doivent être composées des différentes essences suivantes : Aulne Corse, Cyprès de Florence, Laurier sauce, Laurier thym, Arbousier, Chêne vert, Eleagnus.