

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone protégée au titre de l'activité agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Rappel

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation : doctrine du plan de prévention des risques d'inondation des pieds de coteaux des wateringues. Il convient de respecter les prescriptions de cette doctrine en annexe du PLU.

La zone est également concernée par des ZIC : zones inondées constatées.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des haies et des zones humides. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### 3. *Zone 1AUE : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## I. Zone A : usage des sols et destination des constructions

### 1. Zone A : destinations et sous-destinations

En zone A sont autorisés :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit indispensable à l'activité agricole ;
- artisanat, commerce de détail et hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2. Zone A : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. Occupations et utilisation des sols interdites

Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.

Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.  
L'entretien régulier des fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

<b>Prise en compte des risques</b>	
<b>Doctrine inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord : zone inondable par accumulation.</b>	Toute construction est interdite, sauf sous les conditions édictées à l'article suivant.

#### b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**Sont admis dans la zone A :**

1) Les constructions et installations nouvelles indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes.

- 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- 3) 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 (hangar de CUMA).
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne pourront être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
- 7) Les caves préfabriquées.
- 8) Au sein des ZIC identifiées au plan de zonage : les nouvelles constructions principales doivent être rehaussées d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

**8) pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

- le changement de destination des bâtiments existants de qualité architecturale patrimoniale répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne, la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...);

- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;

- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable...

- la nouvelle destination est vouée à une vocation d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil étudiants ...), de restauration (fermes auberges, estaminet...), d'artisanat d'art (poterie, sculpture, peinture...), d'accueil pédagogique et de détente (musée de la vie rurale, point de vente ou (et) de transformation de produits issus de l'agriculture.

En outre, il est admis au maximum la création de 3 logements pour 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol par bâtiment identifié au plan de zonage.

- les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local. Toutefois un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) peut être mis en œuvre lorsqu'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments intéressés.

**9) Au sein des zones humides répertoriées sur le plan de zonage :**

- Les mares,

- Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides.

<b>Prise en compte des risques</b>	
<b>Doctrine inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord : zone inondable par accumulation : aléa fort</b>	<p>La vulnérabilité n'est pas augmentée en l'absence de personnes résidant en permanence ou le projet est isolé et sa vulnérabilité est maîtrisée.</p> <p>Les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations ( par exemple rehausse, privilégier la largeur du bâti face à l'écoulement, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter la pollution du milieu aquatique...).</p> <p>Pour les constructions autres qu'agricoles existantes :</p> <p>Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez-de-chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les barrières naturelles doivent être conservées ou leur aménagement compensé,</li> <li>- Les dépendances et annexes doivent être ancrées au sol,</li> <li>- Les remblais sont limités au strict nécessaire pour assurer la cote plancher,</li> <li>- L'augmentation de l'emprise au sol des constructions est limitée à 10m<sup>2</sup>.</li> <li>- Le premier niveau de plancher devra être situé au-dessus de la côte de référence.</li> <li>- Les clôtures devront être transparentes à l'écoulement.</li> </ul>
<b>Aléa moyen ou faible</b>	<p>Les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations ( par exemple rehausse, privilégier la largeur du bâti face à l'écoulement, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter la pollution du milieu aquatique...).</p>

	<p>Pour les constructions autres qu'agricoles existantes :</p> <p>Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez-de-chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les barrières naturelles doivent être conservées ou leur aménagement compensé,</li> <li>- Les dépendances et annexes doivent être ancrées au sol,</li> <li>- Les remblais sont limités au strict nécessaire pour assurer la cote plancher,</li> <li>- L'augmentation de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 20m<sup>2</sup>.</li> <li>- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité industrielle, commerciale, artisanale ou de services est limitée à 20% du bâti existant.</li> <li>- Le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,20m par rapport aux plus hautes eaux connues.</li> <li>- Les clôtures devront être transparentes à l'écoulement.</li> </ul>
--	--

3. Zone A : mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Zone A : Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes.

#### b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'habitation est de 15 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent dépasser 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, soit (R+C).

Les extensions et les annexes des constructions d'habitation ne peuvent présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

#### c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **B. Implantations**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie,<sup>1</sup>
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie,
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie.
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou wateringue, tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments existants, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article, mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.

### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 3) Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) ou de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.
- 4) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

<sup>1</sup> Cf. lexique pour la liste des routes concernées.

## 2. Zone A : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur des constructions

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 ( article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### **Sont interdits :**

- Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

#### **Intégration des constructions :**

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les constructions à usage d'habitation, en cas d'extension ou d'annexes, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

- les bâtiments faisant l'objet d'un changement d'affectation ou d'une extension d'activités liées à la diversification agricole doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local (implantation, volumétrie, matériaux traditionnels). La mise en œuvre d'un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) est autorisée s'il concerne un projet d'ensemble du (des) bâtiment(s) concerné(s).

- La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

## **Matériaux des murs extérieurs des constructions à usage d'habitation**

Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

## **Aspect des toitures pour les constructions à usage d'habitation**

Les toitures des constructions à usage d'habitation (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus).

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées à deux ou quatre pans; les coyaux ou brisis sont tolérés.

Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

La toiture terrasse n'est autorisée que sur les annexes et sur les extensions des constructions existantes (situées en arrière de la façade sur rue) ou dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant (de type Haute Qualité Environnementale). En revanche, les carports sont acceptés sur pignon.

### *b. Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

### *c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### *3. Zone A : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

- 1) Les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole devront être entourées de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à les intégrer dans le paysage, hormis les serres.
- 2) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 3) La plantation d'essence végétale locale est imposée.

4) les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales.

#### **En sus, dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage :**

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. annexe) est proscrite.

#### Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

#### 4. Zone A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

### III. Zone A : équipements et réseaux

#### 1. Zone A : desserte par les voies publiques ou privées

##### a. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### b. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

## 2. Zone A : desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédiffusion

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3. *Zone A : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Néant.

