

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle concerne les marais au Sud de la commune entièrement couvert par la zone Natura 2000 et de ce fait ne peut accueillir que des installations légères respectueuses de l'environnement.

En raison des différences de mise en valeur, la zone se décompose en deux secteurs :

*- Le **secteur AP** correspondant aux terres principalement consacrées à l'élevage.*

*- Le **secteur AQ** couvrant les installations aquacoles et les bassins qui y sont associés.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (sous réserves pour ces dernières des dispositions de l'alinéa 2.3. ci-après).

1.2. Les constructions destinées à l'habitation.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, et plus particulièrement aquacole, et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3. Dans le secteur AP : à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les installations légères nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales (par exemple : abris pour les animaux) à condition que la surface totale allouée à chacune de ces constructions ne dépasse pas 100 m².

2.3. Dans le secteur AQ : à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'elles soient en harmonie avec le site, les installations légères nécessaires à l'exercice de l'activité aquacole. à condition que la surface totale allouée à chacune de ces constructions ne dépasse pas 70 m².

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4,00 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile de tous types (voitures, poids-lourds, engins ...), cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées

Dans l'attente de la mise en service d'un réseau collectif eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et environnementales le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **Soit en retrait de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 1215 pour sa section classée voie à grande circulation.** Toutefois, ce retrait ne s'applique pas :
 - Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Aux réseaux d'intérêt public.
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
 - A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection de constructions existantes (dans ce dernier cas, il sera fait application du premier alinéa du 6.2. ci-dessous).
- **Soit en retrait à une distance d'au moins 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1215 pour sa section non classée voie à grande circulation.
- **Soit en retrait à une distance d'au moins 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1.
- **Soit en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul par rapport au point le plus proche des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne pourra être inférieure à **10 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont l'implantation est différente des normes définies ci-dessus, sous réserve que ladite extension soit mesurée (au maximum 25% de la surface de plancher initiale).

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2.2. Parmi les constructions, sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.2.3. En parement extérieur, les matériaux à privilégier sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

11.2.4. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi la couleur terre cuite naturelle et les tons sombres mats.

11.3. Dispositions pour les clôtures non agricoles

11.3.1. La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

11.3.2. Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site et qu'elle n'entrave pas le libre écoulement des eaux.

11.3.3. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, ne sont admises que les haies d'essences locales non taillées, à port libre, n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

13.7. Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

13.6. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.



