



Plan Local d'Urbanisme
Révision simplifiée n°1
(Zones Ap)

Pièce n°3 :

Règlement

TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

Cette zone comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend trois secteurs :

- *Ai*, secteur inconstructible ;
- **Ap**, secteur pour la création d'un pôle paysager à vocation horticole sur le site des pépinières DERBEZ, conformément à l'article L.123-1-5 14°) du Code de l'Urbanisme¹ comprenant :
 - un sous-secteur **Ap1**, correspondant aux constructions de serres « commerciales » et aux bureaux de la pépinière ;
 - un sous-secteur **Ap2**, correspondant aux constructions agricoles (serres) et de stockage de la pépinière.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terres y est strictement interdite.
- Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

Dispositions particulières au secteur Ai :

Toutes constructions et installations sont interdites.

Dispositions particulières aux secteurs Ap :

A l'exception des constructions visées à l'article A2, les constructions et installations de toute nature, les lotissements et les changements de destination sont interdits.

Toute construction est interdite :

- dans une bande de 25 m depuis l'axe de la RD 98a,
- dans une bande de 20 m depuis l'axe du Bélieu.

Article A 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - Les bâtiments techniques.
 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires. La SHOB maximale autorisée est de 500 m², dont 350 m² de SHON, sous réserve de l'existence légale d'un bâtiment technique dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique

¹ « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

- dûment démontrée. Les constructions à usage d'habitation accueilleront les sièges d'exploitation.
- La transformation, l'extension ou le changement de destination, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions légalement autorisées et existantes avec une SHOB maximale autorisée de 500 m², dont 350 m² de SHON par bâtiment, extension comprise.
 - Les piscines non couvertes et locaux annexes sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation et que l'annexe, située près de la piscine, ait une superficie n'excédant pas 30 m² de superficie hors œuvre brute.
 - Les abris de jardin à condition d'être limité à une implantation par habitation, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre brut, et d'être réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
 - Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
 - Les installations classées.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
 - Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et que, dans le secteur Ai, ils n'augmentent pas le risque inondation.
 - A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
 - Les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.
 - Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Les extensions et aménagements à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de la SHON existante dans la limite de 250 m² de SHON.
 - Ce plafond de 250 m² de SHON peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants à la date d'approbation du PLU.
 - Les piscines non couvertes et locaux annexes sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation et que l'annexe, située près de la piscine, ait une superficie n'excédant pas 30 m² de superficie hors œuvre brute.
 - Les abris de jardin à condition d'être limité à une implantation par habitation, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre bruts, et d'être réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Dispositions particulières aux secteurs Ap :

Sont seuls autorisés :

4 070 m² de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap1** :

- 3 600 m² de serres « commerciales d'exposition publique »,
- 300 m² de locaux tertiaires et bureaux,
- 80 m² de logements de fonction (gardiennage),
- 90 m² de locaux techniques (chaufferie, électricité).

2 220 m² de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap2** :

- 1 600 m² de serres de production,
- 100 m² de bureaux de chantier et locaux du personnel,
- 200 m² de locaux techniques et de stockage,
- 320 m² d'atelier et garages.

Sous réserve d'être compatible avec le PPRI, sont par ailleurs autorisés :

- les bassins d'agrément décoratifs ;

- les infrastructures et locaux techniques tels que cuves à fuel et forages nécessaires à l'activité du Pole paysager ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19, k) du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et Voirie

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. (avec un minimum de 4).
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie – convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation – soit assurée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection brancardage, etc. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement urbain :

- Les eaux usées doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.
- L'évacuation des eaux résiduaires et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine, doivent être conduites par des canalisations enterrées, dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

1. Sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD559, de la RD98a et de la RD61.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

3. Toutefois, à l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des bassins d'agrément, les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dit « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés aux constructions.

Article A 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et les piscines susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2.

En Ap, des implantations différentes peuvent être admises dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux unités foncières contiguës.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës susceptibles d'être admises dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

En Ap, les débords des toitures, auvents, coursives, ombrières, passages couverts des constructions ne sont pas réglementés.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol

existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.

- Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :
 - Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal, (50 % maximum **en Ap**).
 - Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faitage.

Hauteur absolue

a) Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 6,50 mètres hors sol à l'égout des couvertures
- 2 niveaux hors sol.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus ; la hauteur au faitage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

En Ap, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage.

Article A 11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

En Ap, des constructions de type serres : serres agricoles, Baltard, Garnier, ... seront privilégiées.

Dispositions particulières

a) Toitures

- Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions, et si elles sont accessibles.
- La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %, (50 % **en Ap**)
- Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles canal ou romane, à l'exclusion de tous autres matériaux.

En Ap, pour les constructions autres que les serres, la couverture en tuiles est recommandée.

b) Nonobstant les dispositions visées aux paragraphes ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

c) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines sont autorisées avec un retrait de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative et des plantations de haies entre la clôture et la limite séparative ; elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

En Ap, dans les espaces identifiés au PPRi, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPRi et seront donc « constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m. »

Dans les espaces non identifiés au PPRi, les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de reculement, doivent être aussi discrètes que possible. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0,80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions correspondantes.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.

c) Façades

En Ap, la longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 80 mètres.

d) Enseignes

En Ap, les enseignes feront l'objet d'une autorisation de la part de la Mairie. Le projet d'enseigne soumis au Maire précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement.

e) Climatiseurs

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les voies ouvertes à la circulation ou les emprises publiques, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

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

En Ap, tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec des plantations.

Pour les constructions susceptibles d'être admises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les stationnements affectés aux différentes constructions (personnel) et ceux relevant de la fréquentation générale du site (visiteurs) pourront être délimités et/ou aménagés indifféremment sur l'un ou l'autre des secteurs et sur toute la zone Ap ; le nombre total de ces stationnements (personnel/visiteurs) aménagés ou délimités ne devant être inférieur à 150.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En Ap, tout parc de stationnement, doit être traité avec des plantations et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Dispositions particulières au secteur Ap :

La Surface de Plancher est fixée à 4 070 m² dans le sous-secteur **Ap1** et 2 220 m² dans le sous-secteur **Ap2**

Document réalisé par

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basse
13 122 Ventabren

Octobre 2012