



SITREVA

Construction de la nouvelle déchèterie de SAULNIERES (28)

Dossier d'enregistrement – PJ04

Installation relevant des rubriques 2710-1 et -2 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)



EMPEREUR Yannick EURL

Coordination Sécurité Niveau 1 Conception et Réalisation

Maîtrise D'Oeuvre

Voirie Assainissement Réseaux Divers

28 Rue des Canaux 28190 Courville sur Eure



Antea Group

Antony Parc I

2-6 place du Général de Gaulle 92160

ANTONY

www.anteagroup.fr/fr

Fiche Signalétique

Construction de la nouvelle déchèterie de SAULNIERES (28) Dossier d'enregistrement – PJ04

CLIENT

Raison sociale	Syndicat Intercommunal pour le Traitement et la Valorisation des déchets (SITREVA)
Coordonnées	19 rue Gustave Eiffel 78120 RAMBOUILLET
Contact / Destinataire	JEAN PAGE Directeur de l'équipement Jean.page@sitreva.fr

DOCUMENT

Date de remise	Septembre 2022
Nombre d'exemplaire remis	Exemplaire informatique
Pièces jointes	-
Responsable Commercial	Miguel NUNEZ

N° Rapport / N° Projet A117753/ CENP220313

Révision A

	Nom	Fonction	Date	Signature
Rédaction	Y.BABIN	Ingénieur d'Etudes	Septembre 2022	
Vérification	M.NUNEZ	Chef de Projets	Septembre 2022	



Sommaire

1	Compatibilité du projet	4
1.1	Objectif	4
1.2	Compatibilité avec le PLU	4
1.2.1	Article 1 – Zone A: Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdites : ..	4
1.2.2	Article 2 – Zone A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	5
1.2.3	Article 3 – Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public :	5
1.2.4	Article 4 – Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau, d’électricité, d’assainissement et de réalisation d’un assainissement individuel	6
1.2.5	Article 5 – Zone A : Superficie minimale des terrains constructibles	7
1.2.6	Article 6 – Zone A: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
1.2.7	Article 7 – Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
1.2.8	Article 8 – Zone A : Implantation des constructions sur une même propriété	8
1.2.9	Article 9 – Zone A : Emprise au sol des constructions	8
1.2.10	Article 10 – Zone A : Hauteur maximale des constructions	8
1.2.11	Article 11 – Zone A : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	9
1.2.12	Article 12 – Zone A : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement	9
1.2.13	Article 13 – Zone A : Obligations en matière d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, de plantation et d’élément de paysage	10
1.2.14	Article 14 – Zone A : Coefficient d’occupation des sols	11

Figure 1 : localisation du projet vis-à-vis du PLU de la commune de Saulnières (source : PLU de la commune de Saulnières) 4



1 Compatibilité du projet

1.1 Objectif

L'objectif de ce chapitre est d'examiner la compatibilité du projet de réalisation de la nouvelle déchèterie de Saulnières avec les éventuelles contraintes qui pourraient lui être opposées, contraintes liées à l'urbanisation de la zone d'implantation et contraintes liées à l'environnement et aux milieux naturels à proximité.

1.2 Compatibilité avec le PLU

En plus du Règlement National d'Urbanisme (RNU), la commune de Saulnières est concernée par un projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 30 septembre 2007 et modifié pour la dernière fois le 1^{er} juin 2012.

L'emprise du site appartient à la **zone A** qui regroupe les parties du territoire destinées à accueillir exclusivement des activités agricoles.

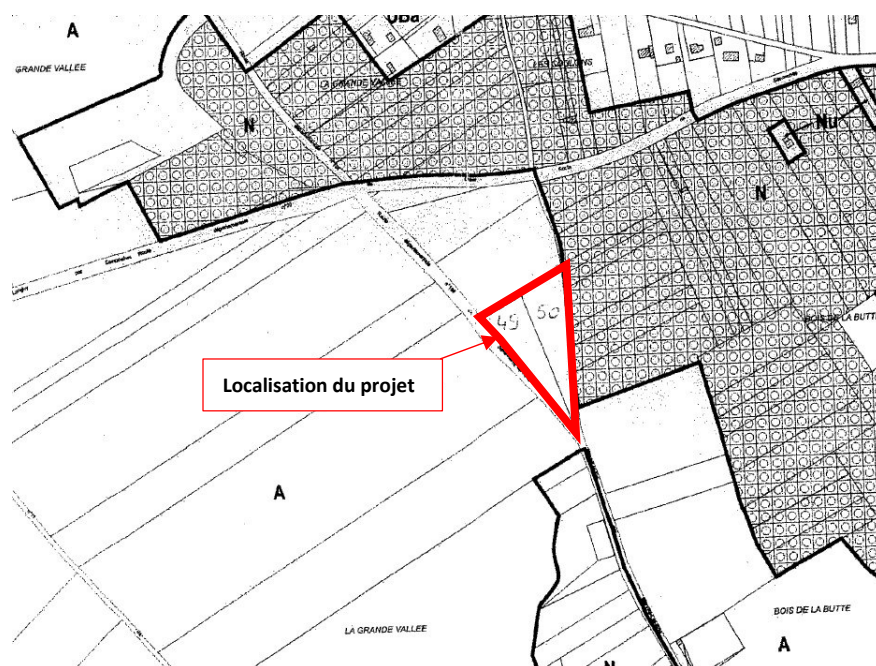


Figure 1 : localisation du projet vis-à-vis du PLU de la commune de Saulnières (source : PLU de la commune de Saulnières)

Les articles concernés du PLU de Saulnières, notamment ceux en lien avec la **zone A**, sont précisés dans les paragraphes qui suivent.

1.2.1 Article 1 – Zone A: Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites :



Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article A2 ci-après.

La déchèterie est une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à enregistrement qui est autorisée selon les conditions particulières de l'article A2.

1.2.2 Article 2 – Zone A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisation des sols suivantes :

- 1. les constructions et installation à destination agricoles dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation ou à l'activité agricole et leurs annexes ;*
- 2. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, qu'elles ne représentent pas plus de 20 % de l'emprise des bâtiment implantés sur le terrain du siège d'exploitation et qu'elles sont destinées au logement :
 - soit de personnes exploitant une superficie au moins égale à 50% de la surface minimum d'installation ;*
 - soit de personnes dont la présence permanente à proximité du site d'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;**
- 3. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ;*
- 4. Les nouvelles constructions à destinations d'activités agricoles régies par l'article L111-3 du Code rural dès lors qu'elles sont implantées à une distance minimale de la limite des zones urbaines ou à urbaniser correspondant aux dispositions en vigueur ;*
- 4. les activités, de gîtes ruraux, de commerce de produits de la ferme constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisé sur le lieu de l'exploitation agricole et aménagés, soit dans une construction existante ;*
- 6. l'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination est compatible avec l'environnement proche et le site dans lesquels les constructions se situent. L'extension des constructions est limitée à une augmentation de 20% de la surface hors œuvre nette (SHON) existante avant l'approbation du PLU ;*
- 7. dans les périmètres de carrières délimités aux plans de zonage, les constructions, ouvrage, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la carrière ou à la remise en état du site.*

La déchèterie est une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à enregistrement, l'occupation du sol est donc autorisée sous des conditions particulières.

1.2.3 Article 3 – Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès véhiculés motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.



*La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...)
Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.*

La nouvelle déchèterie respectera ces prescriptions. L'accès est aménagé pour tenir compte de la fréquentation du site et du trafic de la RD104.

1.2.4 Article 4 – Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformées aux normes en vigueur.

La nouvelle déchèterie sera raccordée au réseau d'eau potable. La nouvelle déchèterie respectera ces prescriptions. La viabilisation de la parcelle sera réalisée par les services publics concernés.

4.2 Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendré par le projet doivent être qualifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non-imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- *En privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);*
- *En créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocations à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.*

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique de garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

La nouvelle déchèterie respectera ces prescriptions.

Les eaux pluviales collectées seront gérées de manière autonome. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera mis en place dans le cadre du présent projet. Celui-ci permettra de retenir un évènement décennal d'une durée de 24h. Le projet prévoit également la mise en place d'un débourbeur-déshuileur permettant de traiter les eaux pluviales venant du bassin de rétention avant de les rejeter dans le fossé routier en aval pour leur évacuation vers le milieu naturel.

4.2.2 - Eaux usées



Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

Les eaux usées seront gérées de manière autonome. Le projet prévoit la création d'un système d'assainissement non collectif avec filtre compact pour le traitement des eaux usées et des eaux vannes.

Ce dispositif est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur de la commune.

1.2.5 Article 5 – Zone A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

1.2.6 Article 6 – Zone A: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ou de chemins ruraux, qu'ils soient de statut public ou privé.

6.2 – Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.3 – Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

- 1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;*
- 2. lorsqu'il s'agit d'équipement techniques lié à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;*



3. *Lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.*

Bien que le projet ait un caractère de service public et d'intérêt collectif, les prescriptions du présent article seront respectées dans la mesure du possible.

1.2.7 Article 7 – Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, ni les parties enterrées des constructions.

Ne sont pas comptées dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisées dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

7.3 – Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus.

Le projet respectera ces prescriptions.

1.2.8 Article 8 – Zone A : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

1.2.9 Article 9 – Zone A : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

1.2.10 Article 10 – Zone A : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faitage.



La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 4,5 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faitage.

Toutefois, pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessous ne leur est pas applicable.

Le projet respectera ces prescriptions autant que possible.

La hauteur des bâtiments du projet est inférieure à 4,5 mètres. Cependant, le quai haut et ses auvents de protection pourraient dépasser ponctuellement la hauteur maximale demandée. En effet, la déchèterie fonctionnant avec des bennes nécessite une structure avec des quais qui impose un dénivelé d'au moins 2,20m par rapport au terrain naturel.

Pour ces raisons techniques, la règle de hauteur définie ci-dessous ne pas applicable dans sa totalité.

1.2.11 Article 11 – Zone A : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leurs aspects extérieurs, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- *La volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant le corps de ferme qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;*
- *L'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;*
- *Le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel ;*
- *Le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.*

L'application de ce principe exclue :

- *Toute forme d'architecture à référence étrangère ;*
- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;*
- *L'emploi de couleurs qui ne seraient pas adaptés aux tonalités du territoire ou qui, notamment pour les toitures, réfléchissent la lumière.*

Le projet respectera ces prescriptions.

1.2.12 Article 12 – Zone A : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent et relocalisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Le projet respectera ces prescriptions.

1.2.13 Article 13 – Zone A : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantation et d'élément de paysage

13.1 – Aspect qualitatifs

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aire de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- *De l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;*
- *De la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnement ;*
- *De la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;*
- *De l'exposition au terrain pour la conception des espaces végétalisés.*

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

13.2 – Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1et suivant le Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromette la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1 7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris de jardin, mobilier, peuvent y être implantées.

La surface de projet est de 7 400 m². Une surface de 2 329 m² d'espace verts devrait être aménagée. Le projet veillera à préserver la dominante végétale ou les caractéristiques paysagères et les plantations existantes. Celles-ci seront conservées autant que possible, et le cas échéant, remplacées par des espaces de qualité équivalente sur les nouvelles zones d'espace vert.



1.2.14 Article 14 – Zone A : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

En conclusion, le projet vise le respect des conditions et prescriptions du PLU.



Annexe I : **Plan Cadastral Simple**



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

Annexe II : **PLUi**



ZONE A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **le secteur Ac avec un sous secteur Aca, qui correspondent au site d'exploitation de carrières ;**
- **le secteur Ai qui correspond aux espaces soumis à des risques d'inondation.**

Article 1 - zone A - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Article 2 - zone A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ou à l'activité agricole et leurs annexes ;
2. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise des bâtiments implantés sur le terrain du siège d'exploitation et qu'elles sont destinées au logement :
 - soit de personnes exploitant une superficie au moins égale à 50 % de la surface minimum d'installation ;
 - soit de personnes dont la présence permanente à proximité du site d'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
4. les nouvelles constructions à destination d'activités agricoles régies par l'article L.111-3 du Code rural dès lors qu'elles sont implantées à une distance minimale de la limite des zones urbaines ou à urbaniser correspondant aux dispositions en vigueur ;

5. les activités, de gîtes ruraux, de commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole et aménagés, soit dans une construction existante ;
6. l'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel les constructions se situent. L'extension des constructions est limitée à une augmentation de 20% de la surface hors œuvre nette (SHON) existante avant l'approbation du PLU. Toutefois, en cas de reconstruction, la SHON admise est celle existante avant l'approbation du PLU ;
7. dans les périmètres de carrières délimités aux plans de zonage, les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la carrière ou à la remise en état du site.

En outre, dans le secteur Ac, les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la carrière ou à la remise en état du site et dans le sous-secteur Aca, les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière.

Dans le secteur Ai

Dans le secteur Ai, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes du PLU, pièce n° 5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions totales après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 3 – zone A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

Article 4 – zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

Article 5 – zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 – zone A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, de voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ou de chemins ruraux, qu'ils soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

6.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

6.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

Article 7 – zone A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

7.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.2 ci-dessus.

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

Non réglementé.

Article 9 – zone A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 – zone A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 4,5 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

Article 11 – zone A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant le corps de ferme qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs qui ne seraient pas adaptées aux tonalités du territoire ou qui, notamment pour les toitures, réfléchissent la lumière.

11.2 – dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123-1,7°

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis, localisés aux plans de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques architecturales ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou par destination, façade, toiture, clôture, portail, menuiserie, sculpture... et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Toute création d'ouverture doit respecter :

- le rythme et la proportion des ouvertures existantes lorsque la façade est ordonnancée,
- une harmonie d'ensemble lorsque la façade ne répond pas à un ordonnancement spécifiques.

Article 12 – zone A - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Article 13 – zone A - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

13.2- Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles 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.

13.3 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, de type abris de jardin, mobilier, peuvent y être implantées.

Article 14 – zone A - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Observation sur l'utilisation du rapport

Ce rapport, ainsi que les cartes ou documents, et toutes autres pièces annexées constituent un ensemble indissociable ; en conséquence, l'utilisation qui pourrait être faite d'une communication ou reproduction partielle de ce rapport et de ses annexes ainsi que toute interprétation au-delà des énonciations d'Antea Group ne sauraient engager la responsabilité de celle-ci. Il en est de même pour une éventuelle utilisation à d'autres fins que celles définies pour la présente prestation.




anteagroup