
ZONE A

Les dispositions du règlement de la zone A s'applique sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation - en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables - avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.
A noter que la zone A regroupe les secteurs A, AC et AH.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Rappels par articles du règlement*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> *Les zones indicées «i» sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)*

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

- Sont admises les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

Sont admises, et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les extensions, les transformations, les installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole.
- Les annexes des constructions dont les activités sont admises dans la zone.
- La construction à usage d'habitation et ses annexes à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole. Celle-ci est destinée au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiée simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation et sous réserve que la présence de personnes soit nécessaire au regard

de la nature de l'activité agricole et de son importance.

- La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires et liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AH :

- Les clôtures,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE A4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public..

6.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

6.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AC et AH :

Les constructions à usage agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 5 m minimum avec le domaine public.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant
- aux reconstructions après sinistre qui peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

7.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AC et AH :

Les constructions à usage agricole doivent respecter un retrait correspondant au moins à H/2 avec 5 m minimum.

La construction à usage d'habitation doit respecter un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

Les annexes doivent respecter un retrait correspondant à 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble

Cette règle ne s'applique pas :

- En zone AH, Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial et les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m hors-tout ne sont pas soumises à des règles d'implantation mais nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

7.4. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.5. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter une distance entre deux bâtiments qui ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec une distance minimale de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction à usage d'habitation et à ses annexes,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

8.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AH :

Non réglementé

ARTICLE A9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

9.1. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

Non réglementé

9.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AH :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'application du présent PLU,
- Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 40 m²,
- Les abris de jardin et les abris pour le stockage du bois peuvent avoir une emprise au sol maximale de 30 m²,

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux, complétée par une hauteur maximale hors-tout. En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

- La construction à usage d'habitation doit respecter une hauteur inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 10 m.
- La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture, avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 5.5 m.
- Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m hors-tout, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- aux ouvrages techniques (silos, ouvrage technique, aérogénérateur...) et aux cheminées liés au projet de construction qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11
- aux reconstructions à l'identique après sinistre
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

10.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AH :

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.
- Les annexes à la construction à usage d'habitation doivent respecter une hauteur de 4 m inférieure ou égale à l'égout de toiture avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 5.5 m.
- La hauteur maximale des abris de jardin et des abris pour le stockage du bois sera inférieure ou égale à 3 m à l'égout de toiture avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 4.5 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques (cheminées...) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.
- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 : aspect extérieur et aménagements des abords

11.1. Les dispositions particulières applicables aux secteurs AC et AH :

Le projet « 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.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

Les toitures des bâtiments à vocation agricole devront comporter au minimum 2 pans (2/3 ; 1/3) dans un souci d'intégration paysagère.

11.1.2 Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublés ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

