10. ZONE A

10.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 8.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

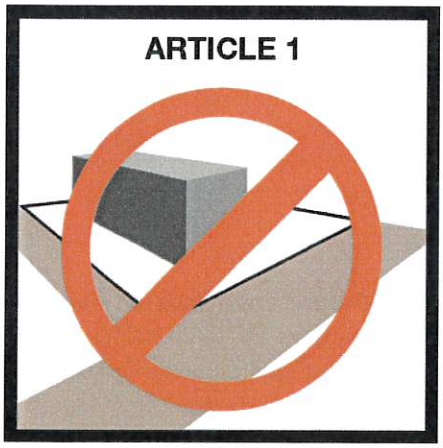
Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

Les zones A comprennent :

- *Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPRI).*
- *Des zones situées en site Natura 2000 soumises au statut de gestion particulier des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.*

10.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites



1 – Les constructions neuves à usage d'habitation ou d'activité qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole.

2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles mentionnées en A.2.

3 – Les carrières.

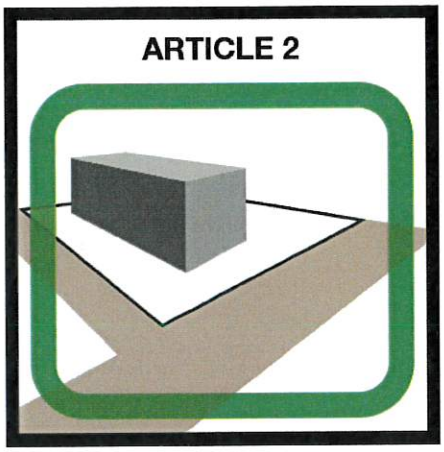
4 – Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux destinés aux recherches minières et archéologiques, ou ayant un lien direct avec l'activité agricole, ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou liés directement à des opérations d'infrastructures routières, ou ceux nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

5 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

6 – Les établissements industriels et les commerces liés à l'activité agricole ou à l'élevage situés dans les périmètres rapprochés de captage des eaux souterraines, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.

7 – Toute décharge ou dépôts de déchets.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 – Les extensions et les annexes des bâtiments existants à destination d'habitation sous réserve du respect des règles d'implantation et d'emprise au sol fixées ci-après.

2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone, exceptée dans les périmètres rapprochés de captage des eaux souterraines.

3 – Les établissements industriels et les commerces liés à l'activité agricole ou à l'élevage, à condition que leur implantation se fasse dans le respect du principe de réciprocité (article L.111-3 du Code rural).

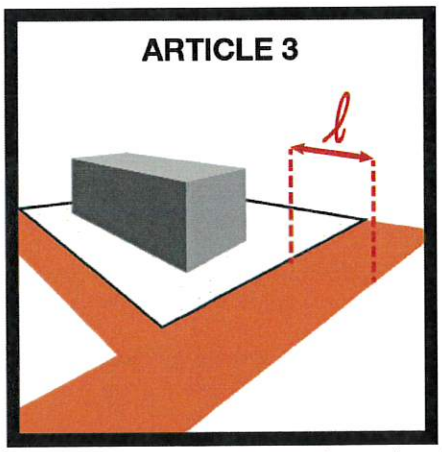
4 – Les constructions à usage d'habitation directement liées aux exploitations agricoles et situées à proximité des bâtiments agricoles. Lors de la création d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

5 – Les équipements et bâtiments publics d'infrastructure, liés notamment à la desserte publique, à condition que toutes précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.

6 – Les éoliennes à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

10.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article A.3 : accès et voirie



1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

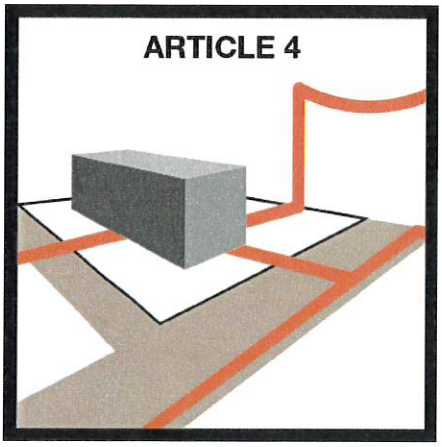
2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée, être implantées à 8 mètres au plus de la façade de la construction et ne comporter ni virage inférieur à 12 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

Article A.4 : desserte par les réseaux



1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la collectivité.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

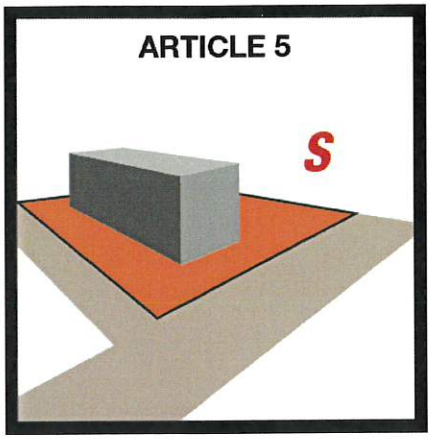
Ces aménagements devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives, comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration, et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété, conformément aux prescriptions en la matière. Ces dispositifs devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

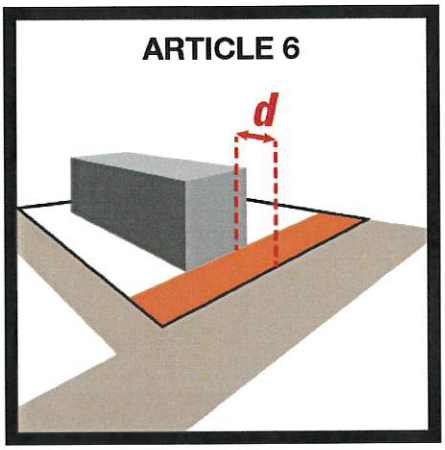
Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

Article A.5 : caractéristique des terrains



Non réglementé.

Article A.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLUi ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

1 – Toutes les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 25 m de l'axe de la voie pour l'ensemble des routes.

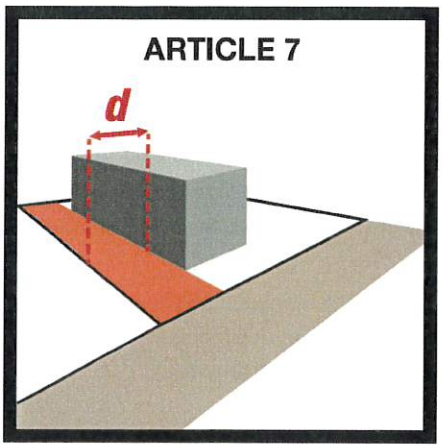
3 – Par rapport aux autres routes, le retrait minimum est fixé à 15 m de l'axe de la voie.

4 – Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle).
- Pour les extensions de constructions existantes à la date de la réalisation du présent règlement, sous réserve d'impossibilité technique

5 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux guérites de gardiennage.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

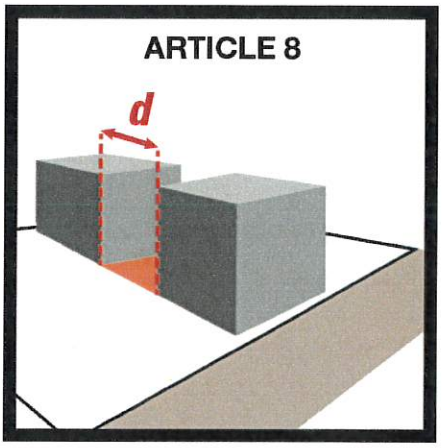


1 – Lorsqu'une construction s'implante en retrait de la limite séparative : ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (soit L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2 –Les bâtiments liés à l'activité agricole seront obligatoirement implantés à 10 m minimum des limites par rapport aux autres zones.

3 – L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



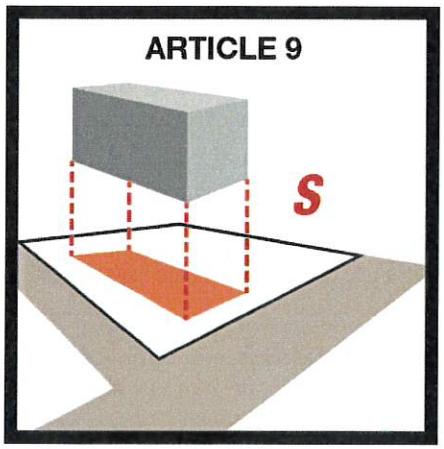
1 – Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

2 – Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à 8 mètres.

Cette distance minimum peut être réduite à 5 mètres dans le cas d'une construction à destination d'habitation.

Ces deux dispositions ne s'appliquent pas aux systèmes de sécurité des piscines.

Article A.9 : emprise au sol



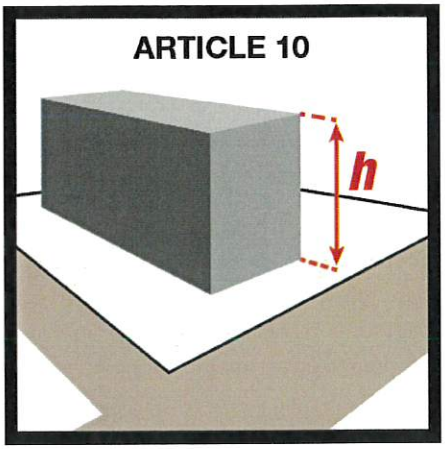
L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à :

- L'exploitation agricole ;
- Aux services et ouvrages d'intérêt collectif ou public.

L'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 40% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi avec une limite maximum de 50m².

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes d'une habitation à destination d'habitation ne doit pas dépasser 50m² d'emprise au sol au total.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions



Modalités d'application

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.

a) Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

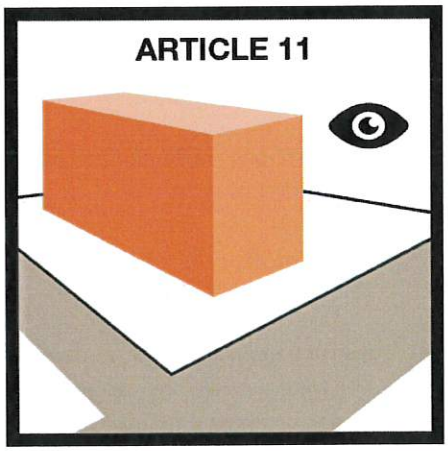
b) Règles particulières

Pour les terrains situés en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

1 – La hauteur de façade des bâtiments ne pourra dépasser 12 mètres à son niveau le plus élevé.

2 – La hauteur de façade des bâtiments à destination d'habitation ne pourra dépasser 7 mètres.

Article A.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, dépôts de matériels, etc., seront composées avec le bâtiment principal.

1 – ASPECT DES MATERIAUX

Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les maisons seront construites avec les matériaux de la région.

Les pignons aveugles ou non, les façades latérales ou postérieures d'un bâtiment lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les abris de jardins peuvent être réalisés en bois.

2 – COLORATION

Les enduits seront de teinte claire naturelle et composés de préférence de chaux parfaitement blanche et de sable de rivière. Les menuiseries devront rester en harmonie avec les murs et la toiture ; les teintes seront neutres, claires et discrètes.

3 – TOITURES

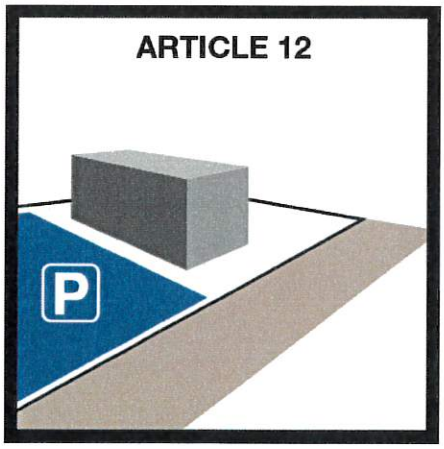
Les toitures à une pente, les croupes et les chiens assis sont interdits. Les toitures seront couvertes obligatoirement en ardoises ou en tuiles vieillies. D'autres types de toitures et de couvertures peuvent être admis en ce qui concerne les abris de jardins et les bâtiments agricoles.

Les éléments de superstructures devront être intégrés dès le début dans un projet architectural d'ensemble.

4 – CLOTURES

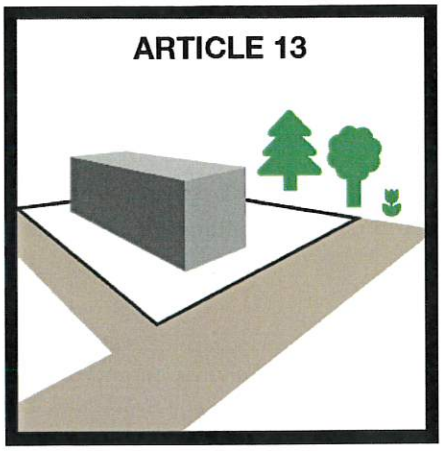
Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. L'emploi de clôtures en panneaux de béton moulé dits décoratifs est interdit.

Article A.12 : stationnement



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A.13 : espaces libres et plantations



1 - Espaces verts

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Les pourtours des bâtiments d'exploitation agricole devront être plantés d'arbres de hautes tiges afin de préserver les sites et paysages environnants.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Stationnement

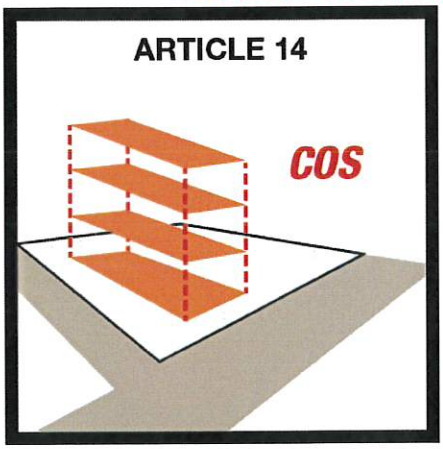
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m^3), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m^2 de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

10.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article A.14 : coefficient d'occupation du sol



Non réglementé.