

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**Caractère de la zone** : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau autour des différentes zones urbanisées.

Elle comprend un secteur (cs) qui désigne les parties de la zone concernées par la présence de cavités souterraines avérées et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

### A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Sont interdites :*

*Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.*

### A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*1- Les conditions et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :*

*- les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole du site et du respect des conditions suivantes :*

*\* Extension des bâtiments d'habitations : la hauteur de ne peut excéder la partie existante du bâtiment concerné par l'extension - Emprise au sol maximum de l'extension : 40 m<sup>2</sup>*

*\* Les annexes des bâtiments d'habitation : Une hauteur maximale de 2.5 m à l'égout et une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> et Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres entre les points les plus proches des deux bâtiments.*

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant et/ou des actifs agricoles) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone
- Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. *Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou en extension des bâtiments existants. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.*
- La reconstruction après sinistre
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatible avec le caractère de la zone
- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

**Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée** et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

**Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

## **A-3 ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété. Il pourra seulement être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique liée à la reprise d'un portail préexistant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur un accès non clôturé..

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

## **A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement. Dans ce cas les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...

### **4. Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

## **A-5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## **A-6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 15 mètres en retrait par rapport à la limite de l'emprise des voies départementales et d'au moins 6 mètres de la limite de l'emprise des autres voies.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **A-7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la construction doit observer un recul d'au moins 6 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 3 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

**En cas d'extension de bâtiments existants**, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne devra pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction de bâtiments existants,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A-8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## **A-9** EMPRISE AU SOL

Sans objet

## A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

En cas de rénovation de constructions existantes, les aménagements doivent être conduits dans le respect de l'architecture des constructions, notamment leur modénature doit être respectée.

### Aspect pour les constructions d'habitations

#### 1-Forme des Toitures :

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

#### 2-Matériaux :

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés. Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

#### 3-Clôtures :

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions, respecter le caractère général de la rue et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Les clôtures pleines ainsi que les clôtures de type brise vue tout particulièrement (lamelles pvc, bois...) seront interdites. Seules les clôtures grillagées ou les haies végétales sont autorisées et les soubassements interdits.

*Les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales.*

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres.

#### **4- Vérandas et abris de jardin**

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone. Les abris de jardin, **annexes** sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées (**le bac acier non brillant est autorisé en toiture**). Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

#### **5-Paraboles et récepteurs :**

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

#### **Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles :**

##### **1- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

##### **2- Annexes**

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

#### **Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :**

**Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..)** repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

## **A-12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et le défrichement est interdit.

Les talus et les haies existantes doivent être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) doivent être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toutes constructions de bâtiment à usage agricole doivent être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

## **A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.