

TITRE IV

CHAPITRE I

ZONES A

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone **A** correspond à des espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. C'est une zone réservée à l'activité agricole et aux extensions limitées des habitations.

On distingue deux secteurs :

- le secteur **Aa** autorisant la construction de bâtiments agricoles,
- le secteur **Ab** n'autorisant pas la construction de bâtiments agricoles,

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ZONE A - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Toute construction ou installation qui n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole (horticole et maraîcher - production, transformation, logement en lien direct avec l'exploitation) ou visée à l'article A2.
2. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes excepté le camping à la ferme lié à l'exploitation agricole.
3. Toute rénovation, reconstruction ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme à la vocation de la zone ou visés à l'article A2.
4. Les installations et travaux divers :
 - a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes.
5. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
6. Dans le secteur **Ab**, toute construction ou installation liée à l'exploitation agricole (horticole et maraîcher - production, transformation, logement en lien direct avec l'exploitation).
7. La construction, l'implantation ou l'extension d'une habitation dans la marge de recul de 15 mètres par rapport aux fils extérieurs et de 20 mètres par rapport à l'axe des lignes à moyenne et haute tension électrique.

ZONE A - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles.
2. L'édification des constructions à usage de logements de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation.
Dans le cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

3. L'aménagement et la remise en état des constructions existantes sous réserve de leur intégration au site.
4. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation
5. Le changement de destination des bâtiments répertoriés au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123.1-7 du Code de l'urbanisme, présentant un intérêt patrimonial et ceux répertoriés à l'annexe « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial à protéger ».
6. Les dépendances.
7. Les installations et travaux divers soumis à autorisation (les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres), et notamment les installations de stockage de déchets inertes.
8. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles.
9. L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
10. La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 3 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
11. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ZONE A - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.
2. L'implantation et l'aménagement des accès doit assurer le passage des véhicules et celui des piétons.
3. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de sécurité et de répurgation de faire demi-tour.

ZONE A - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra répondre à la loi sur l'eau et arrêtés techniques qui fixent les conditions techniques.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et/ou d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) est interdit.

Tout projet de construction doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à **10%** de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c) Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du P.L.U.

III. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

ZONE A - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain, s'il n'est pas desservi en assainissement collectif, doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.
Dans le cas contraire, il n'est pas constructible.

ZONE A - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage agricole doivent respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue..
2. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou futur sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du P.L.U. qui s'y substitue. et respecter la trame bâtie aux abords du projet.
3. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
4. Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123.1-7 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
5. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas définis ci-après :
 - l'extension d'un bâtiment existant sur le même terrain,
 - l'implantation ou l'extension d'un bâtiment sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
 - la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

ZONE A - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de celles-ci.
3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

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

Sans objet.

ZONE A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions autorisées à l'article A2 y compris les dépendances ne peut dépasser 30 % de la construction, à la date d'approbation du P.L.U. du 25 mars 2005, dans la limite de 30 m².

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

ZONE A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, à l'acrotère et en hauteur maximale est fixée comme suit :

Logements de fonction :

ZONE	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
A	6,5 m	7 m	11,5 m

Une hauteur peut être imposée en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone :

ZONE	EGOUT DE TOITURE	HAUT DE L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMALE
A	7 m	7 m	12 m

2. La hauteur des installations techniques autorisées dans la zone (silos, élévateurs, ...) n'est pas réglementée.
3. La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

ZONE A - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis de construire 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".

2. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des sites et secteurs à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
De plus, les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettront le maintien et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales.
Les prescriptions figurant dans l'Annexe 6 du présent règlement devra est respecté.
3. Hormis les principes ci-dessus visés, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement. L'aspect extérieur peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures :**

- La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et superstructures (tels que: cheminées, boîte d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques).

Les toitures des annexes et dépendances sont réalisées en matériaux similaires à la construction principale.

- Les accroches avec les toitures voisines doivent être particulièrement étudiées.

- **Antennes et paraboles :**

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...

- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

- **Matériaux :**

- Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

- Les murs séparatifs ou les murs aveugles doivent s'harmoniser avec les façades principales de la construction, en particulier lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales.

- **Ravalements :**

- La couleur des façades doit tenir compte de son impact dans l'environnement du projet.

- **Clôtures :**

A l'exception de celles nécessaires aux exploitations agricoles, les types de clôtures végétales sont à encourager.

Les conifères et lauriers palmés sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou les panneaux plastiques, ou en parpaings apparents sont interdites.

Dans la mesure du possible, les clôtures végétales ou non de qualité ainsi que les talus existants et haies bocagères doivent être conservées et entretenues.

Clôtures en voies et emprises publiques :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, sont constituées selon l'un des types suivants :

- Un muret en pierres apparentes ou parpaings enduit de 0,70 mètre, y compris le mur de soutènement, surélevé éventuellement d'un grillage ou tout autre matériau permettant une bonne intégration de la clôture dans le paysage.

Les matériaux du type canisse, brande, claustra ou bambou sont exclus.

- Un grillage plastifié vert

La clôture peut être doublée d'une haie vive variée.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées de grillage (établi ou non sur une rangée de parpaings de 0,20 mètre maximum) de murs maçonnés enduits, ou moellons, palissades de bois et doublées facultativement d'une haie végétale.

ZONE A - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dispositions générales en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré sur l'unité foncière de la construction envisagée ou dans son environnement immédiat en dehors des voies publiques

- En particulier, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales ci-après définies :

	PLACES DE STATIONNEMENT
Logements :	2 places de stationnement de véhicule minimum réalisées sur une enclave privative non close sur le terrain de construction. 1 emplacement deux roues par logement créé.
Autres	<u>La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus</u> est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

- Modalités d'application :

1. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux roues que de places requises.
2. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (voir Annexe 6 du présent Règlement).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier d'une de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette*, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette* existant avant le commencement des travaux.

4. La réalisation d'une étude déplacements est obligatoire dans les projets de plus de 1 hectare.

ZONE A - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les plantations existantes et talus doivent être conservés et maintenus dans la mesure du possible et le cas échéant complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation.
2. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains classés au Plan de zonage du P.L.U. comme Eléments de paysage sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
Dans les deux cas, se reporter aux Annexes du présent Règlement.
3. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sur les parties de terrain non couvertes par des constructions, aires de stationnement et voies de circulations.

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

ZONE A - ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

Toutefois, les constructions de dépendances ou les extensions de bâtiments existants sont autorisées lorsque leur surface cumulée n'excède pas 30 m² de SHON, par rapport à la surface du bâtiment existant, à la date d'approbation du P.L.U. du 25 mars 2005.