

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

On distingue :

- un secteur **An**, inconstructible (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général). Cette inconstructibilité est motivée par la nécessaire préservation de l'ouverture des paysages agricoles ou de prise en compte des risques naturels.
- un secteur **A-zh**, où seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur A :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion des constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole.
- des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions et définies à l'article A 2.

Secteur **An** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics, ou à l'intérêt général.

Secteur **A-zh** :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Pour l'ensemble des secteurs A et An :

- pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs étudiés par le PPRI en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de ses prescriptions.
- Tout "projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations" (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après:

Secteur A :

- les installations classées directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Secteurs An :

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Secteur A-zh :

- Seuls les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 le fond voisin avec servitude de passage.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Voirie :

Les voies publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction doit être alimentée par une conduite publique ou privée de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

Aucun effluent agricole n'est admis dans les réseaux d'eaux usées publics.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone :

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales. Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 10 mètres.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Application de la règle : Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les règles de recul ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Les clôtures

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

Seules sont autorisées les clôtures de type agricole : fils de fer ou « grillage à moutons » posés sur poteaux en bois. Sont interdits notamment les murs, poteaux en béton.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'élevage et les dépôts seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.