

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

Zone à vocation principale d'activité agricole où des constructions agricoles sont possibles

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (250 mètres de part et d'autre de la RN31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

- constructions et aménagements nécessaires à une exploitation agricole ;
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations incompatibles avec le Plan de Prévention du Risque Inondation ;
- les constructions non liées aux activités agricoles.
- les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.

Dans le secteur Ap sont de plus interdites :

- Les constructions de toute nature ;

- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole ainsi que leurs extensions.
- les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- la reconstruction après sinistre de toute construction, à condition de ne pas dépasser la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux travaux de prévention des risques ou aux aménagements et constructions autorisées.

Dans le secteur Ap ne sont autorisées que :

- les extensions de constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole.
- la reconstruction après sinistre de toute construction, à condition de ne pas dépasser la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux travaux de prévention des risques ou aux aménagements et constructions autorisées.

Article A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

La mixité logement/bâtiment agricole n'est admise qu'à la condition que l'ensemble constitue un bâtiment unique.

Article A 4 – Règles maximales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 5 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale des constructions⁷ ne peut excéder 12 mètres de hauteur. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte ou agrandit un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci.

Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Les constructions nouvelles autorisées devront respecter un recul de 75 mètres à partir de l'axe de la RN31.

Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et doivent observer une marge de reculement au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les reconstructions après sinistre pourront respecter le même recul que la construction démolie.

⁷ Cf. Lexique page 6

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance entre deux constructions non accolées sera de 8 m minimum.

Les reconstructions après sinistre pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article A 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne 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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement avec l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.

Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée, excluant le blanc.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

Les clôtures sur rue (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière)

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée,
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, à partir d'essences locales.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Sont interdites :

- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton, aluminium, fer forgé, bois ou plastique,
- les clôtures peintes ou réalisées en matériaux de couleur blanche.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Article A 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article A 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Les zones de rangement des véhicules devront être dotées de dispositifs décanteurs-déshuileurs.

Article A 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules et des 2 roues correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Article A 16 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 17- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols autorisé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucun nouvel accès direct privé n'est autorisé vers la RN31.

Article A 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la

qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

L'assainissement autonome est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Les eaux résiduaires professionnelles doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées/infiltrées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

Article A 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article A 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle.