

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend un secteur Ah où les évolutions des constructions existantes sont autorisées et un secteur tramé « Inondation »

RAPPELS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- D'hôtellerie et leurs annexes ;
- De commerce et leurs annexes ;
- De bureaux ou services et leurs annexes ;
- D'industrie et leurs annexes ;
- D'artisanat et leurs annexes ;
- D'entrepôts et leurs annexes ;
- Forestier et leurs annexes ;
- D'équipement public et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

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

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (A68, déviation de la RD 630, RD 630, voie ferrée), les constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires à l'exploitation, l'entretien et le fonctionnement de l'A68 et de la voie ferrée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières

ZONE A

dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- A l'exception du secteur Ah, les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les logements des exploitants sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 100m de ceux-ci ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

1. Dans le secteur Ah:

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour conséquence de créer un logement supplémentaire ou de porter la surface de plancher totale de la construction à plus de 200m² ;
- Les créations d'annexes aux constructions existantes, les changements de destination et les constructions liées à la diversification des activités agricoles sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec le milieu environnant ;

2. Dans les secteurs tramés « Inondation » les constructions autorisées devront respecter les prescriptions du PPRI ;

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Toute parcelle desservie uniquement par l'A68, la RD 888 ou la RD630 est inconstructible.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

ZONE A

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2. Assainissement

- A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;
- Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- 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, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée dans les conditions suivantes :

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 100m de l'axe de l'A68 et de la déviation de la RD 630 et d'au moins 75m de l'axe de la RD 888. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les constructions de bâtiments d'exploitation agricole, ce recul est ramené à 40 m de l'axe des voies concernées ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la RD 22 ;

ZONE A

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des RD 22d, 22c, 22e et 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement existant ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 10 m de l'axe des autres voies ou en comblement ou continuation ;
- Pour les extensions de constructions, le recul pourra être identique à celui des bâtiments existants même si celui-ci est inférieur aux règles énoncées ci-dessus ;

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

1. Cas général : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

2. Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

4. Toute construction devra être implantée à 10 m minimum de part et d'autre de l'axe des ruisseaux ou fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des bâtiments techniques agricoles n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur,

ZONE A

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 interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

1. Constructions à usage d'habitation :

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...) ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;

2. Bâtiments techniques :

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé