

CHAPITRE IV-1

Dispositions applicables à la zone A

Zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Elle comprend le secteur Aj qui concerne des jardins familiaux et met en œuvre des dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, et 10.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

A 1-1. Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les établissements ou installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipements publics, à l'exception de ceux liés à la voirie et aux réseaux divers,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau et de service,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt.
- L'extension de constructions à usage d'habitation existante non liée à un usage agricole.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les piscines,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les habitations légères de loisirs.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode

d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur.

A 1-2. En outre, sont interdites dans le secteur Aj :

- Les constructions à usage d'habitation.

A 1-3. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Sont donc interdits, dans une bande de 20 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A 2-1. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à caractère fonctionnel à la condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires à la condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole (hangar, grange, coopérative agricole...).
- Les constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient destinées au logement lié à une exploitation agricole, à raison de un logement par exploitation et de 180 m² de surface de plancher maximum ; le logement devra obligatoirement être situé sur le même terrain que l'exploitation.
- Les équipements publics ou d'intérêt général à la condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à la condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

A 2-2. En outre, sont admis sous conditions dans le secteur Aj :

- Les installations à caractère fonctionnel à la condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux (abris, remises...).

A 2-3. Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

A 2-3-1. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

A 2-3-2. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

A 2-3-3. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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 ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (SDA) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

2. - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public. Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

b) Eaux pluviales

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

c) Techniques alternatives

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

En outre, dans le secteur Aj :

Compte tenu du caractère du secteur, qui ne comprend que des jardins familiaux et des installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux, il n'est pas défini de règle.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le reculement indiqué au plan.

Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis...).

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au plan.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES

Zone non aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

1ère marge de reculement – Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à **4 mètres** au moins des limites séparatives. La marge d'isolement est portée à **6 mètres** pour les autres bâtiments.

De plus, en application de l'article L.111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à **100 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins **8 mètres**.

De plus, en application de l'article L.111-3 du code rural, la distance minimale entre les bâtiments agricoles et les habitations voisines des non-exploitants ne doit pas être inférieure à **100 mètres**.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions, ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DÉFINITIONS EN ANNEXE)

Dans la zone A :

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres**.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

Dans le secteur Aj :

La hauteur (H) des installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

TOITURES

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

CLOTURES

Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur totale.

En outre, dans le secteur Aj :

- La hauteur des clôtures internes n'excèdera pas 1,20 mètres, leur paroi présentera une grille à maille large (0,10 * 0,10).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe II du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

ARBRES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques existantes (réseaux, bâti, aménagement, installations, etc.) dûment justifiées.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un arbre ponctuel ou d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.