

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

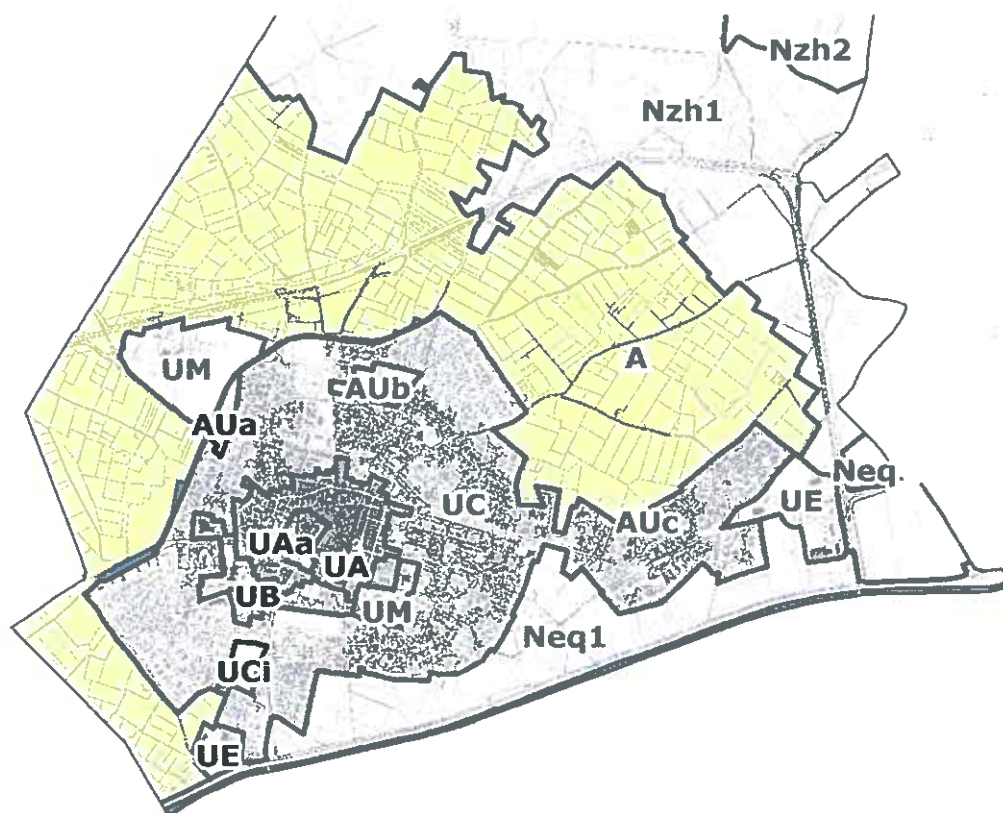
Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les jardins familiaux font partie de cette zone.

La zone A est concernée par les dispositions de l'OAP S6 « Frange urbaine Nord-Est », avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.
- elle se situe en zones I, Y et R sur la cartographie établie.

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

**A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions\* destinées à l'habitat, sauf celles visées à l'article A2
- Constructions\* et installations à usage industriel
- Constructions\* à usage commercial
- Constructions\* destinées à l'artisanat
- Bureaux
- Hébergements hôteliers
- Entrepôts, sauf ceux nécessaires à une exploitation agricole visés à l'article A2
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir dix unités ou plus (visés à l'alinéa e du R421-23 CU et à l'alinéa j du R421-19 CU) : aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur
- Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

**A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Rappel :* Les projets doivent respecter strictement les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Habitations : sous la double réserve
- Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.

- Qu'elles soient indissociables du bâtiment d'exploitation (constructions accolée, ou par aménagement ou extension des bâtiments existants)
  - Entrepôts : sous réserve d'être exclusivement liés à l'exploitation agricole (abri des outils de travail et des installations nécessaires)
  - Abris de jardin : sous la double réserve
- qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles
- que leur surface de plancher\* ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3.00 mètres
  - Extension ou annexe des bâtiments existants, y compris ceux qui ne sont pas destinés à une exploitation agricole, sous la double réserve
  - que la surface de plancher\* créée ait une superficie maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - qu'aucun nouveau logement ne soit créé
    - Installations classées\* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de correspondre à une activité agricole
    - Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone
    - Modernisation des installations classées\* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité
    - Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur
    - Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes de voirie énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies\* publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie\* permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie

### A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif d'eau potable ou à un forage, captage ou puits individuel existant et autorisé.

En cas d'impossibilité dûment démontrée, la création d'un nouveau forage, captage ou puits individuel peut être autorisée uniquement pour les constructions destinées à l'exploitation agricole. »

### **Assainissement**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Tout rejet dans le milieu naturel, qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

### **Eaux pluviales\***

Les aménagements réalisés sur le terrain\* devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

## **A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS\***

Néant.

*Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.*

## **A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions\* doivent être édifiées en arrière des voies\* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la R.D.81 et de la RD83
- 15 mètres de l'alignement\* des autres voies\*

Les serres de culture doivent être édifiées en arrière de l'alignement\* des voies\* à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## **A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement\* d'une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche soit :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ )

- et au moins égale à 3 mètres ( $L \geq 3m$ )

## A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

## A 9 : EMPRISE AU SOL\*

Néant.

*Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.*

## A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*Rappel :* Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage\* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère\* des toitures terrasses.

### Hauteur absolue

La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder

- 9 mètres pour les habitations
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles
- 3 mètres pour les abris de jardin
- 8 mètres sous les tracés des ouvrages électriques, quelle que soit la destination de la construction

## A 11 : ASPECT EXTERIEUR

*Rappel :* Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations telles que serres et tunnels, nécessaires à une activité agricole

### Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades\* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

### Façades\*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

### Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50 % de la toiture sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### Clôtures\*

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

*Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).*

### Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade\* et masqués par un cache en harmonie avec la façade

L'installation des climatiseurs en saillie\* du nu de la façade\* sur voie\* publique, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

### Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l'intégration en toiture).

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

## A 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m).



Doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité autorisée, en dehors des voies\* publiques.

Les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

## **A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les principes de végétalisation énoncés dans les OAP doivent être respectés.

## **A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources
- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

## **A 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**