

## ZONE A

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article A2.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les entrepôts dans la mesure où ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements et services d'intérêt collectif.
- l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments présentant l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande, sous condition qu'elles ne se situent pas dans le périmètre de protection d'un bâtiment d'élevage ou de ses annexes et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole,
- les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>,
- les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes, tels que garages, remises, abris, piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction à usage d'habitation existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants (distance maximale entre l'annexe et la construction à usage d'habitation = 15 m) et dès lors que leur surface d'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> (hormis les piscines),
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

De plus, en secteur inondable sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le document de doctrine et préconisations de la Mission Interservice de l'Eau (MISE) annexé au règlement.

### Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

###### ■ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil<sup>10</sup>.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

###### ■ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

<sup>10</sup> « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».



- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

#### 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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

##### Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres (R+1)** pour les bâtiments d'habitation, et est non réglementée pour les autres bâtiments.

#### ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

##### PRINCIPES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

##### REGLES

###### Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

###### Construction à usage d'habitation :

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

La teinte des huisseries devra être en harmonie avec celle des façades du bâtiment.

Pour les autres constructions :

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc pur et autres) sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs de bardages autorisées sont vert bouteille, gris anthracite, bordeaux et bleu marine.

### **Toitures**

Construction à usage d'habitation :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposées au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

### **Bâtiments annexes**

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, III 2°) sont soumis à déclaration.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les essences utilisées seront locales (voir liste en annexe du rapport de présentation).

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, III 2°) sont soumis à déclaration.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

#### **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 ELECTRONIQUES**

Non réglementé.