RÈGLEMENT ÉCRIT

ZONE A

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de valeur normative)*

La zone A est destinée à l'exploitation agricole.

Elle comprend

- un secteur A, lieu privilégié de l'accueil des activités agricoles
- des secteurs de taille limitée correspondant à des constructions d'habitation et/ou d'activité et dotés d'un statut particulier :
  - un secteur Af concerne des sites accueillant actuellement des constructions artisanales auxquelles il convient de permettre un développement sur place afin d'assurer leur pérennité.
  - un secteur Ah2 dans lequel est admis le changement de destination des constructions existantes à des fins d'habitation, de bureaux ou d'artisanat sans nuisances
  - un secteur Ah3 où la création de surface de plancher est limitée en raison des conditions d'accès à la RD 3
- un secteur Ap correspondant au vallon de la Bure.

Au document graphique d'ensemble, sont repérés selon la légende

- la zone inondable du Touch et celle de la Bure soumise au PPR inondation Touch Aval
- des éléments du paysage (ripisylve du Touch et de la Bure) au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans les secteurs Ap et Af, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises au paragraphe 1 de l'article A 2.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 29 juin 2012.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 – Tous secteurs

Les ouvrages techniques, constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.

2 – Secteur A

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle et de proximité géographique avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments techniques d'exploitation. Cette disposition ne s'applique pas pour les serres de production agricole.

3 – Secteur Af

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destina- tion
- Les constructions nouvelles à destination artisanales et les annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des activités existantes, qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que le bâtiment principal d'activité, que la surface de plancher habitation n'excède pas 120 m².

4 - Secteurs Ah2

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m²,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, de bureau et d'artisanat compatible avec le voisinage de l'habitat.
- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sans ou avec changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m² de surface de plancher
- Le stationnement de caravanes isolées

5 - Secteur Ah3

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination
- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 30 m².

5 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 29 juin 2012.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

Est interdit tout accès nouveau sur la RD 3.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 3 et de la RD 28 au moins égale à 25 mètres
- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 12 mètres
- dans le secteur Af, à une distance de l'axe de la RD 7c ne pouvant être inférieure à 15 mètres ni supérieure à 40 mètres.

Cette distance minimale est fixée à 1 mètre de l'alignement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une dis- tance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le re- trait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture…) exclus. Elle ne concerne pas les ter- rasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Dans le secteur Af, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 6,5 mètres ; celle des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur Af, la hauteur des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 7 mètres ; celle des habitations ne pourra excéder 6,5 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Principe général

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 –Restauration, aménagement de bâtiments d'architectures traditionnelles

- Les restaurations et aménagements devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

La teinte des enduits sera identique à celle des bâtiments anciens.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

La couverture sera en tuiles canal ou similaire, de teinte similaire à la tuile locale et posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support.

Les bardages des avant-toits sont interdits. Sont interdites les terrasses encaissées dans la toi- ture.

Est admise en toiture l'installation

- de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- leur superficie n'excède pas 30 m² ou 30% de la superficie du versant du toit pour les bâtiments d'habitation

- ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il de- meure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les menuiseries seront en bois ou en matériau similaire. Elles seront à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie et ouvrant à la française. Elles seront peintes en gris, blanc, vert ou marron ; les contrevents seront à lames verticales, rabattables en façade. Pourront être admis les volets intérieurs, les volets bois (ou similaire) rabattables en tableaux.

- Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment d'architecture traditionnelle existant, les aménagements et extensions devront par leur volume, les formes, proportions et l'ordonnancement des ouvertures, les teintes, s'harmoniser avec le bâtiment originel. Les pentes devront être conformes aux pentes existantes.

La teinte des enduits de façade sera identique à celle du bâti traditionnel

3 – Clôtures

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les éléments naturels et bâtis de paysage repérés au document graphique selon la légende au titre de l'article L.123-1-5 devront être préservés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Bâtiment	Construction close et couverte présentant un espace intérieur utilisable.
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37).
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.
Egout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, ...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique...)
Espace commun	Parties d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division communes à l'ensemble des colotis. Il s'agit le plus souvent des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb. art. R. 421-19 et s.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Habitation légère de loisirs	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb. R.111-31).

Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la pane faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. À défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Terrasse	Espace minéral entre un bâtiment et le jardin.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère d'une hauteur au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture masquée	Toiture dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ...)