

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée dont la vocation exclusivement est de permettre la valorisation agricole des richesses du sol.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend des constructions et activités existantes prises en compte dans le présent règlement.

II. – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur Aa prenant en compte les activités économiques existantes
- un secteur As, à vocation sportive et de loisirs, dans lequel sont autorisés les implantations au sol et les constructions liées à l'activité équestre.
- un secteur Ah, correspondant à une zone de prise en compte des constructions et activités existantes dispersées dans la zone agricole.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Plan de Prévention des Risques naturels Inondations

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque naturel Inondation prescrit le 13 février 2001 : le PPRI de la vallée de la Marque.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Cette zone, à l'exception du secteur As comprend des terrains, repérés par la commune, susceptibles d'être inondés ou d'être soumis au risque de ruissellement

Ils sont repérés dans les périmètres indicés (i) lorsqu'il s'agit du risque inondation et dans les périmètres indicés (r) lorsqu'il s'agit du risque ruissellement le long des chaussées, par les périmètres indicés (p) lorsqu'il s'agit de l'aléa « zone de production »..

Servitude de protection des conduites de produits chimiques et des conduites d'hydrocarbures liquides

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique I5 de protection des conduites de produits chimiques et par le servitude d'utilité publique I1bis de protection des conduites d'hydrocarbures liquides. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'observation des prescriptions liées à cette servitude

Isolation acoustique

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 917, telle qu'elle figure en annexe, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres de l'arrondissement de Lille.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « arbre isolé », un « alignement de saules têtards » ou des « vergers » préservées en vertu de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

IV - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 917

Cette interdiction ne s'applique 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 ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux adaptations, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 2, y compris :

- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains prévus dans le cadre du "camping à la ferme".
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus vieux chiffons, ordures...).

En sus, sont interdits dans le périmètre indicé A(i):

Toute nouvelle construction ou installation à l'exception des extensions, des mises aux normes et des actions de modernisation de bâtiments agricoles qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité

En sus, sont interdits dans les périmètres indicés A(i), A(p), Aa(i), Aa(r), Aa(p), Ah(i), Ah(r) et Ah(p) :

Les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées

Les sous-sols et les caves

En sus, sont interdits dans les périmètre indicés), Aa(r) et Ah(r):

Les constructions nouvelles sauf, sous condition, s'il s'agit de poursuivre un front bâti continu

En sus, sont interdits dans les périmètres indicés A(i), A(p), Aa(i), Aa(p), Ah(i) et Ah(p) :

- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles

En sus, sont interdits dans le périmètre indicé A(p), Aa(p) et Ah(p):

- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.
- L'arrachage de « vergers », d' »arbre isolé » ou d'un « alignement de saules têtards » préservés en vertu de l'article L 123-1-5- 7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé »

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

Dans toute la zone:

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et d'être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs Aa, As et Ah et du périmètre indicé A(i):

A condition qu'elles soient implantées à moins de 150 m d'un des bâtiments du corps de ferme existant à date d'approbation du PLU, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole

- La création et l'extension de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, salles de découpe ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromette pas le caractère de la zone.

Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, dans la limite du bâti existant, présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit :

- o à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- o à usage d'activité de loisirs, d'hébergement, de restauration, d'accueil, de chambres d'hôtes, de gîte rural ;
- o à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention...), ou sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Dans le secteur Aa (à l'exception du périmètre indicé Aa(i))

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés.

Dans le secteur As :

Les constructions et installations à usage agricole ou équestre.

Les implantations sportives au sol et les constructions liées à celles-ci, à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre, telles que vestiaires, toilettes...

Dans le secteur Ah à l'exception du périmètre indicé Ah(i):

Les nouvelles constructions à usage agricole à condition que le siège d'exploitation s'implante dans la zone et réaffecte le bâti existant à la date d'approbation du PLU, en bâtiment à vocation agricole.

Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant :

- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activités de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface de plancher de la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitation existantes + extension ou aménagement)

Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 12m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.

En outre dans la zone A et dans le secteur As:

Les constructions, installations et dépôts de toute nature sont autorisés à condition d'être implantées avec un recul minimum de 15 m des zones urbaines mixtes ou des parcelles contiguës supportant une habitation lorsque celle-ci n'est pas liée à une exploitation agricole. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, ce recul est abaissé à 10 m.

Ne sont autorisés dans les périmètres indicés A(i), Aa(i) et Ah(i) que :

Les seules constructions autorisées sont les extensions limitées sous condition d'emprise au sol définie à l'article A9 et de rehausse définie à l'article A10.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger:

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un « arbre isolé » ou d'un « alignement de saules têtards » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un « arbre isolé » ou d'un « alignement de saules têtards » qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

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

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.

En sus, dans les périmètres indicés A(p), Aa(p) et Ah(p):

Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En sus, dans les périmètres indicés A(p), Aa(p) et Ah(p):

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures

réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Plus particulièrement dans le secteur indicé (p)

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement) des bassins ou zones de retenue seront conçus pour des événements de retour centennale

- le volume sera de 2.8 m³ pour 100 m² imperméabilisé

- le débit de fuite du dispositif de stockage de 2l/s/ha

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s/ha

Eaux résiduelles des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à des prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Par rapport à la RD 917:

A l'exception des constructions citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui devront respecter un recul minimal de 10 mètres, les autres constructions ou installations devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la 917.

Par rapport aux autres voies départementales :

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales de catégorie 3 (RD 30, RD 120, et RD 954)

Par rapport aux autres voies et des cours d'eau.

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de 5 m de la limite d'emprise des autres voies et de 10 m des berges des cours d'eau non domaniaux.

Toutefois des règles particulières s'appliquent dans les cas suivants :

Les annexes et installations liées à la construction principale ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.

En outre, dans le périmètre indicés A(r) :

Les constructions ou installations doivent observer un recul de 10 mètres compté à partir de la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, sous réserve de mise en sécurité (rehausse du rez de chaussée d'au moins 0,20 m), les constructions peuvent respecter un recul moindre lorsqu'il s'agit de s'implanter avec un recul moindre lorsqu'il s'agit de poursuivre un front bâti continu.

En outre, dans le périmètre indicés Aa(r)(p):

Les constructions ou installations doivent observer un recul de 10 mètres compté à partir de la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, sous réserve de mise en sécurité (rehausse du rez de chaussée d'au moins 0,40 m), les constructions peuvent respecter un recul moindre lorsqu'il s'agit de poursuivre un front bâti continu.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Pour les nouvelles constructions autorisées, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé », d'un « alignement de saules têtards » ou d'un « vergers » situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de cet « arbre isolé » ou de l'élément de « vergers » ou d' « alignement de saules têtards »

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

Dans toute la zone, sous condition des règles particulières propres à la zone A et aux secteurs Aa, Ah et As :

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit d'extensions, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.

Règles particulières aux secteurs Aa et Ah :

La construction en limite séparative n'est autorisée qu'à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

Dans le cas des chapelles, les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 4 mètres par rapport aux dits éléments

Dans le cas du calvaire, les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 8 mètres par rapport au dit élément.

Pour les nouvelles constructions autorisées, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé », d'un élément de « vergers » ou d'un « alignement de saules têtards » ou situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments végétaux à protéger

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des périmètres indicés A (i), Aa(i) et Ah(i) :

Dans la zone A: il n'est pas fixé de règles

Dans les secteurs suivants l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- en secteurs Ah et As: 20 % de l'unité foncière inscrite en secteurs Ah et As.
- en secteur Aa: 40 % de l'unité foncière inscrite en secteur Aa.

Dans les périmètres indicés A(i), Aa(i) et Ah(i) :

L'extension des constructions existantes n'est admise que dans la limite de 20 m² d'extension et 10 m² de sécurité

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

Dans les secteurs Aa et As

La hauteur des constructions à usage agricole, d'activité économique ou équestre, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

Dans le secteur Ah

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 m.

En outre, dans les périmètres indicés A(i), Aa(i), Ah(i):

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions autorisées doit se situer au moins à 0,70 m au-dessus du sol naturel et de l'axe de la chaussée.

En outre, dans les périmètres indicés A(p), Aa(p) et Ah(p) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions autorisées doit se situer au moins à 0,20 m au-dessus du sol naturel et de l'axe de la chaussée.

En outre, dans le périmètre indicé A(r):

Lorsque tout ou partie des constructions autorisées est implantée dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, Le seuil du rez-de-chaussée doit se situer au moins à 0,20 m au-dessus du sol naturel et de l'axe de la chaussée

En outre, dans le périmètre indicé Aa(r)(p):

Lorsque tout ou partie des constructions est implantée dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, Le seuil du rez-de-chaussée doit se situer au moins à 0,40 m au-dessus du sol naturel et de l'axe de la chaussée

En outre, dans les périmètres indicés (i), (r), (p) et (r)(p):

La hauteur maximale des constructions est augmentée de la hauteur de rehausse (0,70 m dans le périmètre indicé (i), 0,20 m dans les périmètres indicés (r) et (p) et 0.40 m dans le périmètre indicé (r)(p)) demandée pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses, les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants orientés vers la façade, les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes, dans la gamme des noirs ou des rouges, de la tuile naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Murs extérieurs :

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les matériaux reprenant l'aspect du bois devront être mis en œuvre sous forme de bardage

Annexes à l'habitation :

Elles doivent être en harmonie avec l'habitation principale.

Teintes

L'emploi des teintes vives, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

Annexes à l'habitation : à l'exception des annexes de moins de 12 m², les autres annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et la mise en œuvre de celle-ci.

Teintes

L'emploi des teintes vives, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit. Les joints de brique de couleur blanche sont interdits.

b) aspect des autres constructions autorisées

Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (menuiserie, ferronnerie...)

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur grise ou sombre.

c) Bâtiments agricoles et équestres

Les murs extérieurs doivent être réalisés en matériaux de teinte grise ou sombre. Les toitures doivent comporter au moins deux pentes, elles doivent être couvertes de matériaux de couleur grise ou sombre ou en harmonie avec les constructions déjà existantes.

d) Clôtures des constructions à usage d'habitation

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes est limitée à 2,5 m.

- de grille ou de grillage rigide soudé

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m

En outre, dans les périmètres indicés A(i), Aa(i), Ah(i), A(p), Aa(p) et Ah(p) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage

e) Autres constructions et aménagement des abords

Les postes électriques doivent être réalisés en harmonie avec les constructions voisines.

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (chapelles, blockhaus, calvaire), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- l'addition de niveaux supplémentaires.

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

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur Ah, 90 % au minimum des surfaces libres de constructions de l'unité foncière devront être occupés par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L 131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un « *arbre isolé* », dans un « *vergers* » ou sur un « *alignement de saules têtards* » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé,...).

Tout « *arbre isolé* » ou tout élément d' « *alignement de saules têtards* » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée par un arbre de la même essence végétale

Les éléments de « *vergers* » préservés en vertu de l'art. L123-1-5-7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie du verger sous réserve de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence;

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.