

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2.3 Les extensions limitées à 20m² ou les annexes d'une surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 50m² des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.4 Les gîtes liés à un changement de destination constituant un complément à l'activité agricole, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- 2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances
- 2.6 Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. (cf. partie II)
- 2.7. Dans le secteur de zone Ah, seuls peuvent être autorisés :
 - les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
 - les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les agrandissements des activités artisanales existantes (limités à 40% de l'emprise au sol existante) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
 - les agrandissements des constructions existantes limités à 20m² d'emprise au sol au sol maximum
 - les annexes d'une surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 50m² des constructions à usage d'habitations
 - les gîtes ou habitat légers de loisirs d'une emprise au sol inférieure à 50m² à condition de s'intégrer dans leur environnement et de faire l'objet d'une recherche architecturale et paysagère,
 - les changements de destination des bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 50m²

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun.

3.2 Voirie

3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

3.2.4. Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne viennent les inonder

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. A défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 Assainissement eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.2.3 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- Règles générales pour l'ensemble des Zones d'Assainissement Pluviales (ZAP), définies sur la carte du zonage pluvial (jointes en annexe du PLU).

4.3.1 *Pour tous les nouveaux projets urbains :*

- Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s)

- L'environnement proche devra être considéré au moment de la conception du système de gestion des eaux pluviales.

- Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction, et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

- Le débit de fuite autorisé est fixé par le zonage d'assainissement pluvial de la commune (Cf. annexe du PLU). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie supérieure ou égale à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale la plus défavorable.

- La mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie inférieure à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m3 de stockage pour 100 m2 de surface imperméabilisée)

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

4.5 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2 Les autres constructions devront être implantées, avec un recul minimum de :
- 20m de l'alignement des RD
- 5 m de l'alignement des autres voies

6.3 Par rapport aux limites constituées par des alignements d'arbres et Espaces Boisés Classés repérés au plan de délimitation en zones, les constructions doivent respecter un retrait de 30m (sauf pour les constructions à usage agricole).

6.4 Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

6.5 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations

différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- 7.2 Les autres constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment et au moins égal à 3m.
- 7.3 Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 7.4 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites séparatives.
- 7.5 Par rapport aux berges constituées par la rivière de l'Austreberthe, toute construction doit être éloignée d'une distance minimale de 10 mètres.
- 7.6 Les constructions supérieures à 30m² d'emprise au sol devront observer un recul minimum de 30m par rapport aux alignements d'arbres repérés au plan de délimitation en zones.

Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les habitations et leurs annexes ne peut excéder 30m

Article A-9 Emprise au sol

- 9.1 Pour le secteur de zone Ah, l'emprise au sol maximum est fixée à 30%
- 9.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions à usage d'habitations n'excéderont ni 6 m à l'égout ou à l'acrotère ni 9 m au faitage ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)¹.
- 10.2 Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 m, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc).
- 10.3 Les éoliennes individuelles fixées au sol ne pourront excéder une hauteur de 12m au total.

¹ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Article A-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques, etc...). Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.2.3 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.5 Les façades brique ou colombage des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.2.6 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions briques, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue.

11.3 Couvertures :

- 11.4.1 Les couvertures des constructions principales doivent être mates de teinte ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.
- 11.3.3 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.3.6 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

11.4 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ... :

11.4.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.4.2 Les matériaux ondulés plastiques sont interdits sauf pour les vérandas.

11.4.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.5 Clôture :

11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2 m sur rue et en limite séparative.

11.5.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures pleines est interdite

11.5.3. Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.

11.5.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

11.5.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

11.5.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.5.7 Les teintes criardes sont interdites pour les clôtures. Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement afin d'éviter l'impact visuel en cas d'ensoleillement (par exemple, couleur blanche à éviter)

11.6 Adaptation au sol :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

- 13.2 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.3 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.4 Les nouvelles constructions implantées hors des corps de fermes constitués devront être bordés d'alignements boisés.
- 13.5 Les plantations utilisées, seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement. Les thuyas sont interdits. Les espèces invasives annexées au règlement du PLU sont interdites.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

Article A-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A-16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières