

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Am

## □ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à une zone maraîchère où les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des terres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPI.

Les abords de la RN 9 et de la RD 2 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
  - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
  - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
  - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
  - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
  - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
  - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une

déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 - ZONE Am - SONT INTERDITS**

- Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 de la zone Am.

● **ARTICLE 2 - ZONE Am - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ami:

- Les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, leurs annexes et les installations directement liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en valeur agricole du site et aux constructions et installations autorisées.
- Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles sous réserve de la justification du lien avec l'activité agricole, les piscines et leurs locaux techniques.
- Les cabanes de jardin d'une hors œuvre maximale de 6m<sup>2</sup> maximum.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ami :

- sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNPI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement,
- Les abris de jardins d'une surface hors œuvre maximale de 6m<sup>2</sup> maximum.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère.
- Les exhaussements et excavations liés et nécessaires à la mise en valeur agricole du site et aux occupations et utilisations des sols mentionnées ci dessus.
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone et sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère.

● **ARTICLE 3 - ZONE Am - ACCES ET VOIRIE**

**ACCÈS**

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

#### **VOIRIE**

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Elles devront avoir une largeur d'emprise de 3,5m minimum.

#### ● **ARTICLE 4 - ZONE Am - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

#### **EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement EU. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : elles seront :
  - Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
  - Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

#### **ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION**

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### ● **ARTICLE 5 - ZONE Am - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ● **ARTICLE 6 - ZONE Am - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **RECU**

- Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ou conformément aux marges de recul portées au plan lorsqu'elles existent.
- **Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 10 mètres calculés au bord vertical du bassin.**
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec les exigences de protection vis-à-vis des risques naturels ou avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant notamment dans les cas suivants :
    - adaptation au sol de la construction et configuration des accès nécessitant des mouvements de terrain importants,
  - dans le cas d'exigences techniques de raccordement au réseau,
  - dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas, les extensions pourront être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

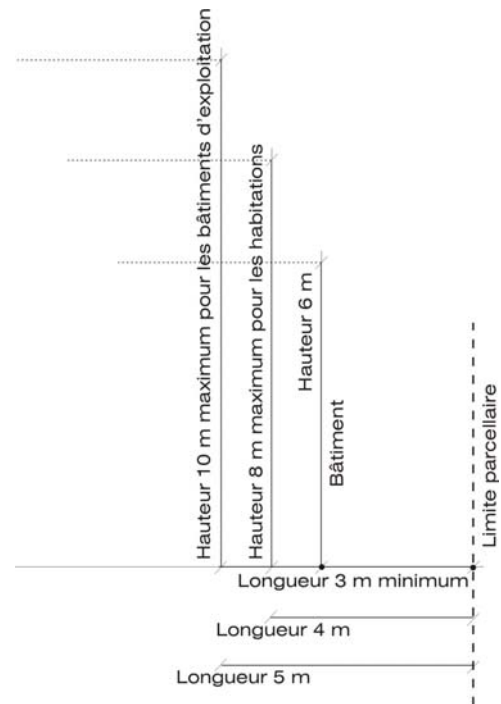
→ Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

#### **NIVELLEMENT**

→ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

#### ● **ARTICLE 7 - ZONE Am - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit compris.



→ Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 3 mètres calculés au bord vertical du bassin.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

#### ● **ARTICLE 8 - ZONE Am - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ● **ARTICLE 9 - ZONE Am - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ● **ARTICLE 10 - ZONE Am - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

→ La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 8 m sur une verticale donnée ; sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lequel la hauteur maximale est fixée à 10 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE 11 - ZONE Am - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**RÈGLES GÉNÉRALES :**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Toutefois des adaptations pourront être autorisées dans la limite des dispositions imposées par le PPRi en vigueur.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.
- Les clôtures seront constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une grille.
- Les abris de jardin devront être réalisés en bois.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE 12 - ZONE Am - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

● **ARTICLE 13 - ZONE Am - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être disposées librement.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

● **ARTICLE 14 - ZONE Am - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.