

ISSE

## Règlement applicable à la zone A

### Caractère de la zone A

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs Aa, Ab et Ac :

- secteur Aa : secteur où toute occupation agricole est autorisée,
- secteur Ab : secteur correspondant à la ceinture verte où les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits,
- secteur Ac : secteur d'accueil d'équipements collectifs d'intérêt général tels que éoliennes, station d'épuration, centre d'enfouissement technique.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur Aa :
  - toute occupation ou utilisation du sol excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général <sup>(1)</sup>.
2. En secteur Ab :
  - toute occupation ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général <sup>(1)</sup>.
3. En secteur Ac :
  - toute occupation ou utilisation du sol excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général <sup>(1)</sup>.
4. Dans tous les secteurs :
  - toute construction à moins de 4 mètres des berges du Don.

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

**2.1.** Uniquement en secteur Aa, les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (150 m entre la construction à usage d'habitation et le siège

---

<sup>1</sup> : Abris pour arrêt de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orages nécessaires aux voiries, transformateurs ...

d'exploitation) ou dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

**2.2.** Uniquement en secteur Aa, les activités annexes de loisirs, de vente ou d'hébergement à condition d'être directement liées à une activité agricole.

**2.3.** Les éoliennes de production destinées à la vente sont autorisées sous réserve d'être implantées en secteur Ac.

**2.4.** Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

**2.5.** en zone inondable, uniquement les extensions des bâtiments existants et annexes liées à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve d'être adaptées aux risques d'inondations.

**2.6.** Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou à un chemin, tout comblement d'un étang et tout arrachage de haie, référencés comme tels aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf aussi l'art.13 pour les chemins et haies).

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du code civil.

**3.1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 moindre.

**3.1.3.** L'accès direct aux routes départementales est réglementé pour les nouvelles constructions.

### **3.2. Voirie**

**3.2.1.** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m,
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu des articles A1 et A2 sont interdits (article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

**6.1.** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales et 5 mètres de l'emprise des autres voies.

Toutefois, en secteur Ac, le recul par rapport aux pales d'éoliennes pourra être nul. Néanmoins, celles-ci ne devront en aucun cas surplomber les voies, excepté les chemins ruraux et privés.

**6.2.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des services publics.

**6.3.** Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être implantée en retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la voie SNCF.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.

En secteur Ac, cette disposition ne s'applique pas aux éoliennes répondant au critère d'équipement d'intérêt général.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 m à l'égout des toitures et 12,5 m au faîtage, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

**10.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1.** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. En cas d'extension, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en terme de forme que d'aspect.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### **11.3. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives doivent être constituées soit :

- par un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses,
- par un grillage ou par des lisses de bois, en béton ou en plastique.

En façade, l'emploi de plaques pleines de béton moulé est autorisé jusqu'à une hauteur de 0,50 mètre et l'emploi de filets de plastique est interdit.

En limites séparatives elles peuvent en outre être constituées :

- par un mur de 2,20 m maximum non surmonté de grilles ou de grillage,
- par un grillage ou par des lisses.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble de peut être supérieure à 2 m.

Dans le cas de pose de lisses, la surface pleine de celles-ci ne devra pas être supérieure à la surface ajourée.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation publique.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.3.** Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances esthétiques ou sanitaires. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général faisant l'objet d'une notice d'impact ou d'une étude d'impact.

**13.4.** Les cheminements à préserver sont représentés par un pointillé.

### **13.5. Protection des haies**

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

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

Non réglementé.