

# CHAPITRE 1

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

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

#### ARTICLE A1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles mentionnées à l'article A2.

Sont interdites dans le secteur Ap toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles mentionnées à l'article Ap2.

#### ARTICLE A2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Sont admises, sous conditions, dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les extensions des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum en une ou plusieurs fois ;
- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les annexes et les piscines liées aux constructions d'habitation des exploitants agricoles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;
- les constructions si nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les dépôts permanents de matériaux ou de déchets organiques à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

Sont admises, sous conditions, dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions si nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions, extensions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient de faible emprise.

*Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).*

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse à créer doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

### ARTICLE A4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### 4.2 Assainissement des eaux domestiques usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

*Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).*

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

#### **4.3 Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

#### **4.4 Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

### **ARTICLE A5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE A6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

## **ARTICLE A7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

## **ARTICLE A8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

## **ARTICLE A9 \_ EMPRISE AU SOL**

**Dans la zone A :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Pour les parcelles concernées par le risque inondation, il convient de se reporter au règlement du PPRI.

**Dans le secteur Ap :**

Aucune règle n'est définie dans le PLU. Il convient de se reporter au règlement du PPRI pour les parcelles concernées par le risque inondation.

## **ARTICLE A10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone A :**

La hauteur des constructions est mesurée au sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

*Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).*

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres si la pente de toiture est comprise entre 30° et 60°. Pour les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur des constructions peut être identique à celle de la construction existante.

**Dans le secteur Ap :**

Néant.

## **ARTICLE A11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone A et le secteur Ap :**

Le projet ne doit pas 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.

**Dans la zone A, pour les constructions à destination d'habitation :**

### **11.1 Toitures**

Pour les constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : aucune règle n'est fixée concernant les pentes de toitures.

Pour les constructions supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une construction avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 30 et 60°.

Pour les extensions des constructions existantes : les pentes de toitures ne sont pas obligatoires. Dans le cas d'une extension avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 30 et 60° ou dans le même angle de pente que la construction existante.

### **11.2 Façades**

Toutes les façades des constructions (hors huisseries et ouvertures) doivent être d'une couleur ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures en limite de voie publique ou privée doivent respecter une hauteur maximale d'1m80.

## **ARTICLE A12 \_ STATIONNEMENT**

**Dans la zone A et le secteur Ap :**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

**Dans la zone A, pour les constructions à destination d'habitation :**

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

*Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).*

**ARTICLE A13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

**SECTION 3 \_ POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE A14 \_ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****Dans la zone A :**

Le COS est fixé à 0,3.

**Dans le secteur Ap :**

Néant.

*Rappel : Le territoire de la commune de Combleux est exposé au risque d'inondation de la Loire. Il est impératif de se référer également au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire (pièce n°6.4 du dossier de PLU).*