

### QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS Ah DELIMITANT DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES DANS LESQUELS DES CONSTRUCTIONS PEUVENT ETRE AUTORISEES A LA CONDITION QU'ELLES NE PORTENT ATTEINTE NI A LA PRESERVATION DES SOLS AGRICOLES ET FORESTIERS NI A LA SAUVEGARDE DES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS A.r et Ah.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS A.i et Ah.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES DES EAUX PLUVIALES

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

#### Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
  - ✓ à l'activité agricole.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 1.4 Dans les secteurs Ah : toutes les constructions sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.5 Dans les secteurs A.r, Ah.r, Ah.i et A.i : toutes les constructions sauf celles visées à l'article A 2.

#### Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### A condition que leur localisation ou leur situation :

- ✓ Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ✓ Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

##### Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U ou N2, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- 2.3 Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension, soit dans une nouvelle construction située à proximité immédiate du corps d'exploitation.

## Règlement de la zone A

2.4 Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.

2.5 L'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les annexes jointives ou non.

2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Sont également autorisés dans les secteurs Ah :

2.7 L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

2.8 Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.

2.9 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

#### Dans les secteurs A.r et Ah.r :

2.10 Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :

- Pour la mise en conformité des installations agricoles y compris les installations classées

- Pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire

- La construction d'annexes à l'habitation, de faible importance

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol

2.11 Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

#### Dans les secteurs A.i et Ah.i :

2.12 Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation

- La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).

2.13 Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

#### Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### 4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

##### 4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. 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.

##### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

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

4.3.3 Dans le cas de construction de bâtiment de plus de 1 000m<sup>2</sup> de SHON, la récupération des eaux de pluies devra être privilégiée.

##### 4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

#### Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2 500 m<sup>2</sup>.

#### Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités doivent être implantées en observant un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée d'au moins 10m.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

**Article A 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 5m.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

**Article A 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article A 9 – L'emprise au sol des constructions****Dans les secteurs Ah :**

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 20% de la superficie du terrain.

**Article A 10 – La hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faitage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faitage.
- 10.3 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

**Article A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Généralités**

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**Adaptation au sol**

- 11.4 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

**Aspect**

- 11.5 Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
- ✓ Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
  - ✓ Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
  - ✓ L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires :
    - aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
    - à la création de puits de jour sur les toitures des bâtiments agricoles.

- 11.6 Les constructions destinées à l'habitation doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).
- 11.7 Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.9 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

**Toitures**

- 11.10 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- 11.11 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- 11.12 Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.
- 11.13 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.
- 11.13 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée et les toitures terrasses sont autorisées :
  - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
  - Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
  - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

**Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

**Article A 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essences locales.
- 13.4 Les limites séparatives doivent être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article A 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

15.1 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**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières