

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

### Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Toute activité ou installation soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration.

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

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

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

#### *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (une habitation par exploitation).
- Les piscines aux abords des habitations autorisées ci-dessus
- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination :
  - soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris le cas échéant celui déjà existant sans compromettre l'exploitation agricole,
  - soit à usage d'activité artisanale, de loisirs (tel que centre équestre), ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restaurant... sans compromettre l'exploitation agricole.

Les bâtiments concernés par une possibilité de changement de destination peuvent être inclus dans un site d'exploitation en activité ou non. Ils sont entourés, en totalité, par un cercle noir, figurant au plan de zonage.

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L. 311-1 du code rural :
  - les centres équestres, hors activités de spectacle.
  - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
  - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
  - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
  - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
  - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

#### ***1- Alimentation en eau potable***

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, réalisés à la charge du constructeur et conformes aux prescriptions des règlements sanitaires. Ces dispositifs devront être agréés par les services qualifiés et présenter toutes garanties, notamment en ce qui concerne la potabilité de l'eau et la protection des points de captage et de la nappe contre tout risque de pollution.

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 15 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée
- aux abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>
- aux vérandas

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

### **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contraintes techniques liée à la nature de l'activité envisagée.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

## ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à 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 ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1. Les bâtiments d'habitation

Les bâtiments d'habitation seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

- *Aspect général, volumes, façades*

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

#### *Toiture, couverture et ouvertures*

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).



Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faitage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

*- Façades et parements extérieurs*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

*- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

## 2. Les bâtiments d'exploitation agricole

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

## 3. Clôtures et portails

La clôture sera constituée de haies vives composées de préférence d'essences indigènes définies à l'article A-13, doublées ou non d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état.

## 4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.



Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

#### 5. Équipements collectifs

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### **ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

#### **1) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2) Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), de même que les lauriers-palmes (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus Nigra « Italica »).

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.