

## **ZONE A**

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

Caractère dominant de la zone

*La zone A correspond aux secteurs agricoles, plusieurs sous-secteurs sont définis :*

- *Ah pour des secteurs d'habitat existant non liés à une activité agricole*
- *Ap pour des secteurs protégés au titre du patrimoine*
- *Ax pour les activités industrielles liées à une activité agricole (stockage, transformation...)*

## **Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **1. Article A 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

---

- 1.1. Dans la zone A, toutes les constructions sont interdites à l'exception des autorisations visées à l'article 2.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4. Les campings et caravaning, les piscines particulières, à l'exclusion du secteur Ah.
- 1.5. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.6. Les installations de champs photovoltaïques au sol
- 1.7. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.8. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **2. Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

- 2.1. Les logements, y compris annexes et piscines, sont autorisés en zone A sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole.
- 2.2. Le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisés sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole.
- 2.3. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve de préserver l'activité agricole.
- 2.4. Les constructions érigées sur des propriétés soumises à un plan de prévention des risques approuvé ou un document en tenant lieu sont tenues de respecter cette réglementation particulière.
- 2.5. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (logement, bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.).
- 2.6. Les changements de destination sont autorisés selon les conditions suivantes :
  - 2.6.1. Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole, en zone A :  
Le changement de destination des constructions et installations existantes n'est possible que si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:
    - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;

- la destination nouvelle doit être l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) complémentaire à une activité agricole et leurs annexes,
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

**2.6.2.** Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole, en sous-secteur Ah :  
Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, n'est possible que si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) et leurs annexes ;
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;

- 2.7.** Dans les sous-secteurs Ah et Ap, seules les extensions modérées de l'existant sont autorisées avec une augmentation maximale de 30% de la SDP existante au moment de l'approbation du PLUi.
- 2.8.** Dans le sous-secteur Ax, les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité agricole, à usage artisanal, industriel, commercial, de formation et de recherche ainsi que leur extension, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.
- 2.9.** En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.

### **3. Article A 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

---

Sans objet

## **Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions***

#### **4. Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

---

##### **4.1. Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

##### **4.2. Règle**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 10 mètres, le long des routes départementale, le retrait est porté à 15 mètres.

##### **4.3. Dispositions particulières**

**4.3.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

**4.3.2.** Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

#### **5. Article A 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 3 mètres.

#### **6. Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

---

En secteur A, les annexes et piscines ne peuvent pas être à plus de 20 mètres du logement.

#### **7. Article A 7 : Emprise au sol des constructions**

---

Dans la zone A, les piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de plan d'eau. Dans les sous-secteurs Ah et Ap, les extensions ne peuvent conduire à une augmentation de l'emprise, existante au moment de l'approbation du PLUi, supérieure à 30%.

## **8. Article A 8 : Hauteur des constructions**

---

### **8.1. Règle**

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à

- 8 m pour les habitations
- 15 m pour les bâtiments agricoles
- 4 m pour les annexes

**8.2.** En sous-secteur Ax, la hauteur des bâtiments de stockage est limitée à 40 mètres.

### **8.3. Dispositions particulières**

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

## ***Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **9. Article A 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

---

#### **9.1. Dispositions générales**

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

#### **9.2. Toitures**

##### **9.2.1. Forme et couverture**

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les pentes de toit doivent être au minimum de 40° pour les constructions abritant des logements, pour les hangars agricoles les pentes de toit ne sont pas fixées.

##### **9.2.2. Traitement de la couverture.**

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma généra, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

#### **9.3. Façades**

##### **9.3.1. Aspect**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

##### **9.3.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Du bois ou des bacs acier seront mis en œuvre sur les façades des bâtiments agricoles.

##### **9.3.3. Eléments techniques**

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

#### 9.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont érigées, elles doivent être exclusivement composées de haies vives ou de grillage à maille large souple, d'une maille minimale de 10 cm, sans mur de soubassement et limitées à une hauteur de 2 mètres.

### **10. Article A 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiés au plan de zonage. Ces constructions sont protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent document qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions de l'annexe 4 du présent règlement.

- 10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.
- 10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.
- 10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- 10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

### **11. Article A 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Éléments de paysage protégés**

*Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*  
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

### **12. Article A 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

---

#### **12.1. Principe général**

Sur l'ensemble de la zone la préservation, la confortation du paysage est un objectif majeur.

#### **12.2. Obligations de végétalisation**

##### **12.2.1. Surfaces végétalisées**

Sur le sous-secteur Ah, 30% de la superficie du terrain doit être végétalisée.

##### **12.2.2. Obligations paysagères**

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

##### **12.2.3. Dispositions particulières**

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

### **13. Article A 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

---

Les continuités écologiques sont à préserver.

### **14. Article A 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

---

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.





## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **15. Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

---

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

En sous-secteur Ax, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité. Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques. Pour tout local destiné au gardiennage, il est demandé 2 places de stationnement.

### **16. Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### **16.1. Accès**

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un. La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

La largeur de l'accès doit être adaptée aux besoins de l'exploitation.

#### **16.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

### **17. Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **17.1. Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **17.2. Assainissement**

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Cependant, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

**17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit