

## ZONE A

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone A est une zone agricole à préserver et à valoriser en raison de sa valeur agronomique. Elle comprend le secteur suivant :

- A1 : secteur d'habitat diffus dans lequel l'aménagement et l'extension des constructions sont permis.

Dans la zone A et le secteur A1 ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone A et le secteur A1 sont concernés par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone A est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

Cette zone est concernée par un point de vue remarquable.

### **ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-2.

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

Dans la zone A :

- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 «Etablissement des canalisations et de transport de gaz» ;
- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 100 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente).
- pour les constructions et installations repérées au document graphique, le changement de destination à usage d'habitat et de commerce lié à l'activité agricole dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher intégrés au volume du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;

- les constructions et installations 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, pastorale 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 ;
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

#### Dans le secteur A1 :

- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions de la servitude I3 « Etablissement des canalisations et de transport de gaz » ;
- pour les constructions et installations repérées au document graphique, le changement de destination à usage d'habitat dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher intégré au volume du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50 m<sup>2</sup> ou de 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions d'habitation (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur la totalité de l'unité foncière.
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;
- les constructions et installations 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, pastorale 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 ;

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

#### 3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### 4.1 - EAU

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

### 4.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

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

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

### Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Exception :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

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

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Cas général :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

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

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30 mètres en tout point du bâtiment.

**ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL**Dans la zone A :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur A1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

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

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres. Il peut être dérogé à cette disposition pour des éléments d'infrastructures nécessaires à l'activité agricole et conditionnés à des impératifs techniques particuliers (constructions de type silos ou séchage en grange).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les bâtiments et les clôtures d'exploitations agricoles ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

### 11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

### 11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- par une haie vive avec de préférence un mélange d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

### 11.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU 23 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

Pour les espaces naturels (trame verte et bleue) protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le document graphique, les exhaussement, affouillements de sols et les clôtures avec soubassements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par un point de vue remarquable :

- la hauteur est limitée à 4,5m au faîtage,
- les toitures doivent être en tuiles canal et la pente maximum doit être de 33%,
- les façades doivent être de teinte « terre »,
- les menuiseries doivent être en bois tons gris-bleu ou gris-vert ou gris-beige ou gris,
- les végétaux ne doivent pas dépassés 4 m de haut,
- les clôtures pleines et les haies mono-végétales sont interdites.

### ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en fonction des usages et de la fréquentation.

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

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

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

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

### ARTICLE A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

### ARTICLE A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.