



V.1. Chapitre I - Zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les zones A se composent de terres agricoles et de bâtis existants liés à des exploitations agricoles ou à de l'habitat et également de ripisylves, de haies, de bosquets... Elles sont donc concernées par des enjeux paysagers et environnementaux importants qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

La zone A protégée en raison de sa vocation agricole et divisée en sous-secteurs :

- Zone A aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante.
- Zone Ae correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux environnementaux.
- Zone Ap correspond aux espaces dédiés à l'agriculture en dehors de l'enveloppe urbaine existante sur lesquels s'exercent de forts enjeux paysagers.

□ LOCALISATION

Cette zone à différentes parties du territoire qui sont adaptées au développement de l'agriculture..

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- maintenir et développer les terres et les exploitations agricoles,
- permettre l'évolution des constructions existantes,
- préserver les éléments remarquables de biodiversité et de paysage.

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes :**
 - I4 - ligne électrique,
 - AC1 - périmètre de protection des Monuments Historiques.

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

V.1.1. Zone A : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

□ En secteurs A et Ae

- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

□ En secteur Ap

- Les exploitations forestières ;
- Les exploitations agricoles (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les habitations (sauf celles soumis à condition à l'article 2) ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf ceux soumis à condition à l'article 2) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres non liés à une construction autorisée dans la zone;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

V.1.2. Zone A : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés et soumis à des conditions particulières

En tout secteur A, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En tout secteur A, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte du risque :

- par débordement :
 - inconstructibles
 - extensions limitées de bâtiments existants sous condition (si calage, PHE+30 cm ou TN+1,50 m¹ sans PHE)
- par ruissellement :
 - inconstructibles sauf pour les bâtiments agricoles sous conditions
 - extensions limitées des bâtiments existants sous conditions.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans les périmètres de protection des captages.

□ **En secteur A et Ae**

- Les nouvelles constructions agricoles sous réserve d'être nécessaire à une activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et uniquement s'il sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Leur emprise bâtie ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol totale de l'exploitation
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi une nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole. Il ne peut être autorisé qu'un seul logement par activité (considéré en unité foncière de l'exploitation), avec les critères cumulatifs suivants :

- si le logement est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités,
- et, si l'emprise au sol n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments avec un maximum de 150 m² d'emprise au sol,
- et, s'il est réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 20% de l'emprise au sol existante et 150 m² d'emprise au sol totale.
- Les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.

□ **En secteur Ap**

- Les bâtiments d'exploitations agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser ces 30%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et patrimoniale des sites.
- Les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser les 20% de l'emprise au sol existante et 150 m² d'emprise au sol totale.
- Les annexes et piscines des bâtiments existants (légalement existants à la date d'approbation du présent PLU) à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et avec une emprise au sol maximale du total des annexes autorisées est de 40 m².
- Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste

¹ PHE : Plus Hautes Eaux connues / TN : Terrain Naturel

EDF,...) sont autorisées.

V.1.3. Zone A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

V.1.4. Zone A : Emprise au sol des constructions²

- habitation : 150 m² maximum
- annexe : 40 m² maximum

En secteur Ae

Par unité foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à **0,2**.

V.1.5. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques³

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

En secteur A

Sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

En secteurs Ae et Ap

En Ae et Ap, sur l'ensemble des limites par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 10 mètres minimum**.

² Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

³ Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

V.1.6. Zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives⁴

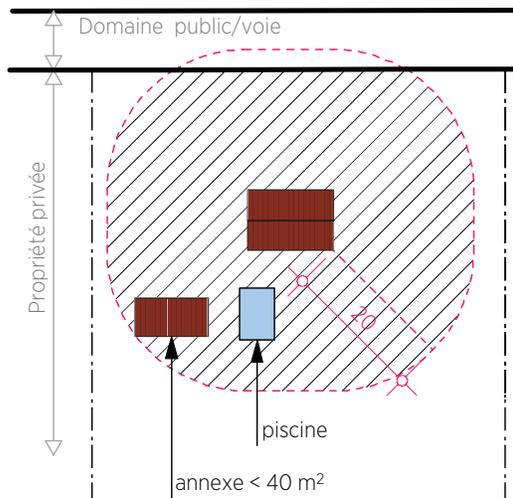
Sur l'ensemble des limites séparatives, les constructions doivent être implantées **avec un recul de 5 mètres minimum**.

Sur l'ensemble des limites séparatives, les clôtures seront édifiées :

- **soit en continuité** de murs et murets existants,
- **soit avec un recul de 2 mètres** minimum.

V.1.7. Zone A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent être implantées **sur la même unité foncière** qu'une construction d'habitation existante et **dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal**.



V.1.8. Zone A : Hauteur maximale des constructions⁵

Pour les habitations existantes et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 m**.

En secteur A

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10 m**.

⁴ Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

⁵ Se reporter à la définition de la hauteur dans le LEXIQUE en annexe.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **5 m**.

En secteurs Ae et Ap

Pour le bâtiment agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.

Pour les annexes, la hauteur maximale est de **3,5 mètres**.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V.1.9. Zone A : Caractéristiques architecturales et paysagères

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, avec utilisation des matériaux locaux.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, dans le cadre d'une interprétation contemporaine des matériaux locaux et des détails de construction contextuels/traditionnels.

Les formes doivent s'inspirer des typologies anciennes.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Pour les bâtiments de plus de 200 m² d'emprise au sol, les façades aux couleurs sombres seront recherchées pour une bonne intégration paysagère.

■ Les matériaux

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être

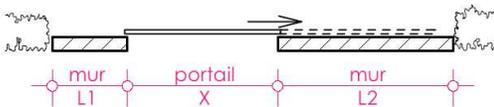
impérativement.

■ Les clôtures

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Exemple 1 :
 $L1+L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1+L2 \leq 2X$



Il est rappelé que les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

□ En secteur A

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

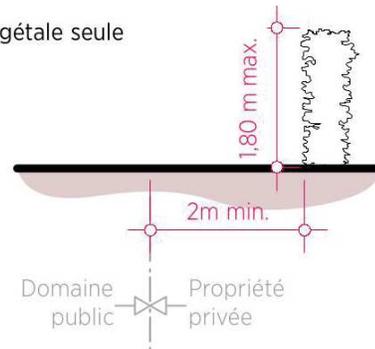
Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé,
- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.

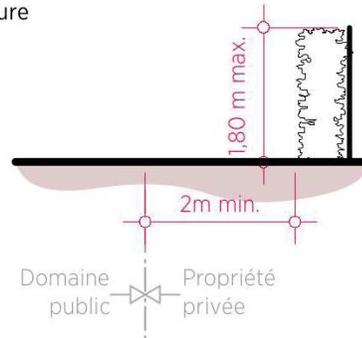
L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions

de l'assiette foncière.

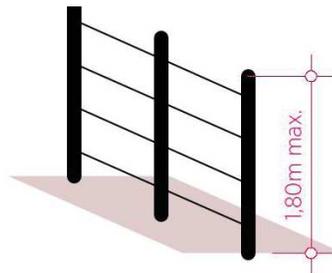
Haie végétale seule



Grillage ou piquet-câble doublés d'une haie végétale extérieure



Clôture piquet bois et câble métallique :



□ En secteurs Ae et Ap

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,20 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'un mur préexistant pouvant être prolongé
- soit d'une clôture piquet bois et câble métallique pouvant être doublée d'une haie.

V.1.10. Zone A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme de la Règlementation Thermique en vigueur (RT).

V.1.11. Zone A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

En secteur Ae

80% des espaces libres doivent être maintenus perméables.

Tous les arbres de hautes tiges doivent être un maximum conservés.

V.1.12. Zone A : Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

V.1.13. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Départemental (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

V.1.14. Zone A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage, conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin notamment de respecter les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

V.1.15. Zone A : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Non réglementées.