



Les règles applicables en zones A

ZONE A

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2, est interdite.

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

2- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies dans le présent règlement

3- De plus, sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des zones A, tous secteurs confondus :

- Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes :
 - ✓ Le logement
 - ✓ L'hébergement
 - ✓ L'hébergement hôtelier et touristique
 - ✓ L'artisanat et le commerce de détail
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :
 - ✓ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - ✓ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m². Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'irrigation, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonne, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone

Suite article 2 →

ZONE A

4- Sont autorisées dans la seule zone A :

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.

Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.

Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou du bâti agricole.

5- Dans le seul secteur Ae sont autorisées :

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activité dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 500 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

6- Dans le seul secteur Am sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage d'habitation (logement, hébergement)
- Les constructions et installations à usage de commerce et de service, excepté le commerce de gros et les cinémas.
- Les autres équipements recevant du public

ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE A

ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A- Emprise au sol des constructions

- Dans la zone A (hors secteurs Ae et Am) : Non réglementé
- Dans les seuls secteurs Ae et Am : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.
- Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus) : Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

B- Hauteur des constructions

Modalité de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et forestiers.

- Dans la zone A (hors secteurs Ae et Am) :
La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.
 - Pour les bâtiments agricoles : 12 mètres au faîtage.
- Dans le seul secteur Ae :
La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
- Dans le seul secteur Am :
La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.
- Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus) :
Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).
Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).
La hauteur maximale des bâtiments annexes autorisés en zone A est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Suite article 4 →



ZONE A

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ **Hors agglomération.**

Aux abords des voies de 2ème et 3ème catégorie (RD47 et RD15), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'axe de la voie ramené à 20 mètres en cas d'alignement d'arbres le long de la voie.

➤ **Dans les autres cas :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les 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 des travaux publics.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).
- Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).
- Les bâtiments annexes doivent s'implanter :
 - Soit sur une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
 - Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3$ m mini).
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m² doivent être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

ZONE A

ARTICLE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles

ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

2- La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée.

3- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

4- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5- Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être non visibles depuis l'espace public, ou, en cas d'impossibilité technique, intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7- Pour les constructions à usage d'habitation, la conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement est souhaitée.

Les toitures nouvelles pour les habitations, hors toitures terrasses, seront en tuiles d'aspect canal et de teintes locales. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au paysage urbain.

8- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

9- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures (hors clôtures agricoles) devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

10- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

ZONE A

Pour les constructions à vocation agricole :

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

ZONE A

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 des zones A ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

A- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

B- Eaux d'assainissement :

➤ *Eaux usées*

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur .

➤ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

C- Autres réseaux :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.