

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur Ad faisant l'objet de prescriptions spécifiques liées l'interdiction de réaliser des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

Sont notamment interdits les parcs photovoltaïques au sol.

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

Dans la zone A, sont seuls autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole* à **condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - * *L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural.*
- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à **condition** que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions) ;
 - * *Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules*
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, **sous réserve** que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) ;
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ... ainsi que les équipements dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation

- du réseau autoroutier), à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Le changement de destination à des fins d'habitation, des bâtiments agricoles identifié sur les documents graphiques du règlement, à **condition** de respecter les dispositions de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme et à **condition** que la capacité des réseaux, notamment d'assainissement, soit suffisante ;
 - La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ad, sont seuls autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* à **condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les installations classées sont autorisées à **condition** d'être soumises à déclaration (les ICPE soumises à autorisation sont interdites) ;
 - * *L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural.*
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à **condition** que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions) ;
 - * *Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules*
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, **sous réserve** que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ... ainsi que les équipements dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier), à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Le changement de destination à des fins d'habitation, des bâtiments agricoles identifié sur les documents graphiques du règlement, à **condition** de respecter les dispositions de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme et à **condition** que la capacité des réseaux, notamment d'assainissement, soit suffisante ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de

se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées à **condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000^{ème} ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m²,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. En cas d'accès dangereux il se fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ;

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe ;
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 20 mètres par rapport à la limite des routes départementales, sauf indication particulière mentionnée au règlement graphique (plan de zonage),
 - 5 mètres par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

Ces retraits ne s'imposent pas à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises :
 - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette disposition ne s'impose pas à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Lorsque la limite séparative concerne un espace boisé, la distance des constructions par rapport aux limites parcellaires est portée à 15 mètres.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
 - 10 mètres pour les constructions agricoles ;
 - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 4 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour :
 - les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
 - les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à 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 » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Volumes :
 - Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
 - Les façades en parpaing ou briques devront être couvertes d'un enduit ;
 - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
 - L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée.
- Les enduits :
 - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
 - Panneaux solaires :
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
 - Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
 - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs ;
 - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Dispositions applicables aux constructions d'habitation

- Toitures :
 - **Pente** :
 - Dispositions générales :
 - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
 - Dispositions particulières :
 - les toitures terrasses sont autorisées,
 - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
 - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
 - **Faîtage** :
 - Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes.
 - **Ouvertures en toiture** :
 - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.
 - **Matériaux** :
 - Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;
 - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
 - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les vérandas.
- Extensions et annexes :
 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
 - Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale ;
 - La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal ;
 - Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant ;
 - En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise aux règles suivantes :

- Les portails doivent être les plus simples possible et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, dimensions...),
- Les murs en pierre préexistants peuvent être préservés et restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine,

- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI, il convient de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs inondables identifiées après l'approbation du PPRI (étude de 2003 et crue de 2008), seules les clôtures de type agricole (composées de bois ou de grillage à grandes mailles) sont autorisées. Elles doivent être réalisées sans mur bahut et être perméables pour ne pas gêner l'écoulement de l'eau et favoriser le passage de la petite faune,
- En dehors des secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs inondables, les clôtures de type agricole sont à privilégier. Les murs bahuts sont autorisés mais les clôtures doivent rester perméables à la petite faune et ne pas faire obstacle aux écoulements par la création d'orifices de décharge au pied des murs de clôtures.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Haies

Les haies ne doivent pas être détruites. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Plantations :

- Une assise végétale est obligatoire afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale ;
- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.