

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'habitat, hormis celles soumises à conditions à l'article A2,
 - l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat, hormis celles soumises à conditions à l'article A2,
 - au commerce, hormis celles soumises à conditions à l'article A2,
 - à la fonction de bureau, hormis celles soumises à conditions à l'article A2,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hôtellerie, hormis celles soumises à conditions à l'article A2.
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- c) Les terrains de camping et de caravaning.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants, sous condition que la surface de plancher construite en extension n'excède pas 50 % de la surface plancher initiale à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² de surface de plancher,
- b) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les annexes implantées dans un périmètre de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation et dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20 m² (hormis les piscines). Par ailleurs, le nombre d'annexes pouvant être réalisées autour d'une construction à usage d'habitation est limité à 2,
- d) pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme) le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier,
- e) les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

Est autorisé l'ensemble des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

■ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹⁵.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

■ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Une étude de sol servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

¹⁵ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc.) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Tissu urbain discontinu :

Les constructions et installations doivent respecter les reculs suivants :

- Par rapport à la RD1215 :
 - ☐ pour les habitations : 35 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD,
 - ☐ pour les autres constructions : 35 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD.
- Par rapport aux RD207 et 208 :
 - ☐ pour les habitations : 25 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD,
 - ☐ pour les autres constructions : 15 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD.
- Par rapport à la RD5E2 :
 - ☐ pour les habitations : 10 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD,
 - ☐ pour les autres constructions : 8 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **5 mètres**.

Tissu urbain continu :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales,
- **15 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres. Cette distance est étendue à **10 mètres pour les installations classées**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles doivent être **implantées à 6 mètres** minimum par rapport à l'axe des fossés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants. Elle est alors fixée à 20 m² (hormis pour les piscines, elle est alors fixée à 70 m² margelles comprises),
- pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de 30 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'extension, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres (R+1) pour les bâtiments d'habitation, et est non réglementée pour les autres bâtiments.

Dans le cas de construction neuve à vocation d'habitation, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres (R+1).

Dans le cas de construction neuve à vocation d'annexe, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 3,50 mètres (R).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Façades

Pour les constructions à usage d'habitat,

Les teintes naturelles claires sont préconisées.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc pur et autres) sur les surfaces extérieures est interdit.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Pour les autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les essences utilisées seront locales.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration préalable.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.