

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A***

**109**

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont aussi autorisées.

Elle comporte un secteur Ai protégé de toute construction en raison de la protection des paysages.

#### Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, dont les coopératives d'utilisation du matériel agricole, ainsi qu'à celles soumises à condition particulière, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

##### 1) Zone Ai

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

110

##### 2) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

##### 3) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

##### 4) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 et AC2). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des sites inscrits (servitudes AC2 repérés sur le règlement graphique).

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque Mouvements de Terrains) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est susceptible d'être affectée par des aléas mouvement de terrain (éboulements/Chutes de blocs, affaissements/effondrements, glissements de

terrain, retrait-gonflement des argiles) et inondation cartographiés dans les annexes du PLU pour lesquels s'appliquent des principes de prise en compte conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AS1 (Périmètre de protection des captages d'eau potable) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **5) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sans qu'il ne soit réalisé de logement supplémentaire. L'ensemble des extensions réalisées après l'approbation du PLU ne peut dépasser le maximum autorisé.
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés sur le règlement graphique à condition qu'il soit desservi par les réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité et que le changement de destination ne nuise pas à l'activité agricole. Cette possibilité reste soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles.

#### **6) Application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

#### **7) Protection des trames vertes et bleues**

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue ou réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. Les clôtures agricoles ne sont pas soumises.

### **Article A3) ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

#### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## Article A4) DESSERTER PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité ou en téléphonie doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

### 3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### 4) Assainissement des eaux usées

En application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée

112

## Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

## Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

### 2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

#### **Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

##### **2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à 5m minimum.

##### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.
- Pour respecter les prescriptions de la servitude EL3 (Servitude de marchepied et de halage)

#### **Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.

## Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

### 2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions à usage agricole et 7m pour les constructions à usage d'habitat.

### 3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les tours (pigeonniers) dont la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout du toit des lors que l'emprise au sol est inférieur à 12m<sup>2</sup>
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

## Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise
- La couverture de la toiture sera de teinte brune, rouge ou grise anthracite (RAL 7016).

### 2) Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

Les rénovations et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article Ub11.

### 3) Secteurs contribuant aux continuités écologiques

Toute clôture réalisée sur une zone repérée comme composante de la trame verte et bleue devra être perméable à la faune sauvage. La construction sur les trames vertes et bleues est interdite.

Cette obligation et cette interdiction ne s'appliquent pas aux infrastructures de transport et à leurs infrastructures annexes nécessaires à leur fonctionnement.

## Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES  
ET PLANTATIONS

Les coupes et abatages sont soumis à autorisation dans les secteurs repérés sur le règlement graphique comme espace boisé classé. A l'intérieur de ce périmètre, le défrichage est interdit.

Toute intervention sur une haie, ripisylve ou un alignement d'arbre devra être opérée dans le respect des essences existantes. Celles-ci pourront être adaptées à condition d'utiliser des essences locales dont un échantillonnage est donné en annexe du présent règlement

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.