

# ZONE A

## 1- Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toute construction non mentionnée à l'art 2 est interdite.

### ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

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 identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

#### Sont seules autorisées dans la zone A :

- 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.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole 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.
- 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.
- 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 annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 50m<sup>2</sup>. 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).
- 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 dans la limite de de 250 m<sup>2</sup> 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 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.





- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone.
- 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.
- Le remblaiement des anciennes gravières est autorisé jusqu'au terrain naturel.
- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé

## **2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**A- Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

**B- Hauteur des constructions**

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,
- jusqu'à l'égout du toit pour les autres constructions.

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.

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 n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- Pour les bâtiments agricoles : 15 mètres au faîtage.
- Pour habitations et autres constructions : 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les annexes à l'habitation : 4 m.



**C- Implantation des constructions**

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de la voie pour l'Autoroute A64 et ses bretelles d'accès.
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions. pour la RD 627.
- 15 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions, pour les autres voies et emprises publiques.

2 - Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.

3-Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

**ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat.

**1- 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.

**2- Pour les autres constructions :**

**Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

**Clôtures**

Dans les secteurs inclus dans la zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

**3 - Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur les documents graphiques par une étoile**

Les éléments remarquables (bâtiments : pigeonnier, tour, clocheton, moulin, etc... et détails d'architecture : génoises, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angle, contreforts, corniches, moulures, typologie d'ouvertures spécifiques représentatives d'une période historique, etc...) des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux ou des matériaux similaires que ceux du bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> pourront être en bois.



**ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1 -Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

**2 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles**

Des effets de masques en certains points autour des bâtiments agricoles et à moins de 15 mètres de celui-ci seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

**3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :**

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

**4- Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

**5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants. Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

**ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble des zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 3- Equipements et réseaux

#### ARTICLE 3.1 : DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

##### 2) Voirie :

Non réglementé



**ARTICLE 3.2 : DESSERTES PAR LES RESEAUX****A – Eau potable**

Toute construction et installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**B – Assainissement****Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), 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. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

**Eaux Usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

**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.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

**C – Electricité**

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

**D- Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.