

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone 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.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10.

### RAPPELS

#### Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.
- d) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
- f) Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

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

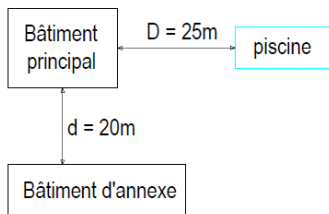
Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
3. **Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, et de commerce est autorisé dès lors que :
  - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement,
4. **L'extension de bâtiments d'habitation existants.** Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti

existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

5. **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



6. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.
7. Les centres équestres.
8. Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation.

Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.

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

#### ACCES

**Définition** - L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

#### Conditions d'accès

- a) 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 l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.
- c) Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- e) Les accès à la RN10 sont interdits.

## **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.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

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

### **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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature 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 en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **RESEAU ELECTRIQUE**

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. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 m par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

### Hors agglomération

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **25 m** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

**Pour les autres cas**, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 m** pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, 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 disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

Non réglementé dans les autres cas.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est fixée à **8 m** soit **R+1** pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à **10 m** pour les autres bâtiments (hors annexe), hauteur au faîtage.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.).

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **3 mètres**.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

### FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

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

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

### LES COUVERTURES

- a) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions existantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couverture devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- b) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue..),
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

### LES CLOTURES

- a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- c) Les clôtures sur rue sont constituées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de **1,20 m** de haut ;
- soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1.60m ;
- Soit d'un mur plein de **0,80 mètre** maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder **1,60 mètre**.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain sont obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

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

### **LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUELABLE**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

**BATIMENTS ANNEXES** tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation, constitués d'une haie vive champêtre d'essences locales doivent être créés afin d'atténuer l'impact des installations agricoles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Supprimé.

**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.