

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*Les dispositions réglementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »*

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

---

#### Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

#### Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

##### **Dans toute la zone :**

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des ouvrages, activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales (dont ceux nécessaires à l'activité agricole),
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la zone à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés,
8. Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une vocation d'entrepôt (stockage).

**Dans le secteur Ac :**

9. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Dans le secteur Ab :**

10. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
11. L'aménagement et l'extension des exploitations existantes dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait ni augmentation des nuisances et ni augmentation du cheptel.

**Dans les secteurs Ab et Ac :**

12. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
  - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.Il ne sera autorisé au maximum que 2 logements par exploitation.

**Dans le secteur Aa :**

13. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
14. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur As :**

15. Les serres liées et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, ainsi que les locaux de vente et de stockage du matériel directement liés à cette activité.
16. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### Article 2.1. A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### Dispositions générales :

##### **Cas des voies et emprises publiques :**

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation autre qu'à destination d'exploitation agricole doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 1004,
- 25 mètres de l'axe des RD 228, 30, 31 et 41,
- 20 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation à destination d'exploitation agricole doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de la RD 1004,
- 50 mètres de l'axe des RD 228, 30, 31 et 41,
- 30 mètres de l'axe des autres routes départementales,

Ces reculs peuvent être réduits dans les cas suivants :

- Pour des motifs d'ordre technique ou économique, à condition qu'aucune solution alternative ne soit raisonnablement envisageable,
- Si le contexte paysager (topographie, végétation existante, etc.) permet de réduire l'impact des constructions et de garantir leur insertion dans le site.

##### **Cas des cours d'eau et fossés :**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des fossés.
- 20 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

##### Règles alternatives :

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 10m<sup>2</sup>.

## **Article 2.2. A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

### Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

## **Article 2.3. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

## **Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Dans le secteur Aa**

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions**

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*

*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*

*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

### **Dans les secteurs Ac et Ab :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 10 mètres au faitage.
  - 7 mètres à l'égout principal de toiture
  - 7,50 mètres au sommet de l'acrotère
- Pour les autres constructions autorisées : 12 mètres hors tout.  
Toutefois la hauteur maximale des ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc. est portée à 15 mètres hors tout

### **Dans le secteur Aa :**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- Abris pour animaux : 5 mètres hors tout.
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.
- Extensions et annexes : 3,5 mètres hors tout.

### **Dans le secteur As :**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- Serres : 6 mètres
- Locaux de vente et de stockage du matériel : 4 mètres
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.

### Règle alternative :

Dans toute la zone, les règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

#### **1. Toitures et couvertures :**

- Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...).
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

#### **2. Façades :**

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

#### **3. Orientations :**

Les bâtiments devront s'intégrer à la pente, et leur orientation devra permettre de limiter au maximum leur impact visuel.

#### 4. Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives.

### III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager.

Les haies monospécifiques sont interdites.

### IV STATIONNEMENT

---

Non règlementé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### Article 3.1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

#### Article 3.2. A - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### Article 3.3. A – Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### Article 3.4. A - Assainissement

##### 1. Eaux usées :

###### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.



#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

#### **Article 3.5. - Electricité**

Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.