

## **ZONE A**

**La zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune à valeur économique, agronomique et patrimoniale, elle couvre une grande partie du territoire.

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**La zone comprend des sous-secteur :**

- **un sous-secteur Aa** correspondant à plusieurs sites archéologiques situés dans l'espace agricole pour lequel le service régional de l'archéologie demande le classement en zone spécifique au titre de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme,
- **un sous-secteur Al** dédié à l'activité de loisirs.
- **un sous-secteur Ala** qui a pour but d'encadrer l'évolution des constructions de loisirs du secteur sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

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

### Sont interdites :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

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

### 1. Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Toutes constructions ou installations devront être situées à au moins 30 mètres d'un espace boisé classé.

### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

#### 2.1. Dans tous les secteurs :

- 2.1.1.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- 2.1.2.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- 2.1.3.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.

#### 2.2. Dans le secteur A :

- 2.2.1.** Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2.2.** Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à la double condition :
  - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.
  - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.
- 2.2.3.** L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- 2.2.4.** La création d'annexes à condition :
  - qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal
  - que leur surface, excepté pour les piscines, n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol créée à compter de la date d'approbation du PLU.
  - que leur hauteur n'excède pas de 4m sous sablière.

**2.4. Dans les secteurs Aa :**

**2.4.1.** Les activités agricoles à condition qu'elles n'engendrent pas de détérioration des sites archéologiques existants.

**2.4.2.** L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> et que cela n'engendre pas de détérioration des sites archéologiques existants,

**2.5. Dans le secteur AI :**

**2.5.1.** Les activités de loisirs, aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

**2.6. Dans le secteur Ala :**

**2.6.1.** Les extensions de constructions et installations de tourisme et de loisirs

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****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 des 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.

**2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes, et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès directs sur la RD 3 sont interdits.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

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

**2. Assainissement****2.1. Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), et aux normes en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent

l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

### **2.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les 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.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

- **Pour les RD 3 et 28 :**

- 25 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions.

- **Pour les autres voies et emprises publiques :**

- 15 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.

3 - **Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.
- Pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> avec un recul minimum de 10 m par rapport au domaine public.

**4-La distance se mesure en tout point de la construction.**

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

1 - **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.

**2** - Pour l'extension et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes sont autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

**3-La distance se mesure en tout point de la construction.**

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de plancher et l'emprise au sol totales maximales (existant + extension) ne devront pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher et l'emprise au sol totales maximales des annexes ne devront pas dépasser 50 m<sup>2</sup>, exception faite des piscines.

### **Dans le secteur Ala :**

Les extensions et constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **2 - Hauteur :**

#### **Dans le secteur Ala :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'hébergement touristique et de loisirs : 8,50 mètres,

#### **Dans les autres secteurs :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 10 mètres,

- pour toutes les autres constructions : 8 mètres.

Des dépassements sont autorisés pour les silos, et éléments techniques liés à l'activité agricole.

**3** - Ne sont pas assujettis à cette règle, les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour des agrandissements ou aménagements, et les annexes, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant ou au niveau refuge de la zone inondable.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

### 2 - 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...

### 3 - Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

### 4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

### 1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

### 2 - 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.

### **3 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles**

Des effets de masques en certains points autour des bâtiments agricoles et à une distance permettant une bonne intégration paysagère 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. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Sur les parcelles occupées par des logements, en limite avec-l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

Des effets de masques autour des habitations et des points de stockage éventuels 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.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.