# Chapitre I - Zone A

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend des secteurs :

- AC, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées, et où certaines constructions sont parfois déjà existantes;
- **A0** où toute construction est interdite en raison de l'intérêt paysager et environnemental majeur;
- Aj destiné aux jardins type jardins familiaux.
- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.
- Une partie de la zone A est incluse dans le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques. Toutes les demandes de permis de construire seront soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.
- Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.
- Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Les zones d'aléa fort sont inconstructibles.
- Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.
- Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012).

# Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tout secteur A, (AC, AO et Aj) sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2;
- d'hébergement hôtelier :
- de bureaux et de services;
- de commerces;
- d'artisanat;
- d'industrie autres que celles admises à l'article 2;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière et/ou autres que celles admises à l'article 2;
- les projets d'énergies renouvelables non soumis à autorisation au titre des procédures ICPE ;
- le stationnement des caravanes ;

- les groupes d'habitations;
- les installations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravaning;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres, sauf autres que ceux nécessaires aux constructions admises à l'article 2;
- les carrières.

En outre, en secteur AO, sont interdites les nouvelles constructions à usage :

- agricoles;
- d'habitations, même liées à l'activité agricole ;
- tout projet d'énergies renouvelables, y compris ceux soumis à autorisation au titre des procédures ICPE.

En aléa fort du risque inondation, toute construction est interdite, et ce en tout secteur.

Dans le secteur touché par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012), un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

## Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet dans le secteur potentiellement inondable doit respecter les prescriptions relatives au risque inondation.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

En tout secteur sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

En **AC**, sont autorisées les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...), ainsi que les installations d'utilité publique ou d'intérêt général et les équipements nécessaires à leur fonctionnement, les projets d'énergies renouvelables soumis à autorisation au titre des procédures ICPE s'ils ne remettent pas en cause l'usage agricole de la zone.

En **A0**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) ainsi que les installations d'utilité publique ou d'intérêt général et les équipements nécessaires à leur fonctionnement, sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone et s'ils ne remettent pas en cause l'usage agricole de la zone.

**En AC**, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées la présence nécessaire et rapprochée de l'exploitant est justifiée et uniquement si elles sont intégrées dans la

volumétrie des bâtiments d'activités.

L'accueil agro-touristique est autorisé s'il est complémentaire et annexe à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement s'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

En secteurs **AC et A0**, l'extension d'exploitations agricoles existantes est autorisé dans la limite de 20% de l'emprise existante et avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> d'extension (en une ou plusieurs fois, sans jamais pouvoir dépasser ces 150 m<sup>2</sup>) et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En tout secteur **A**, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépassé ces 20%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

# En outre, pour les bâtiments identifiés et repérés sur le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement):

- la réfection, de l'extension de bâtiments existants sont autorisées (à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement si l'adaptation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).
- le changement de destination est possible aux fins d'habitation, d'accueil agrotouristique et d'activités agricoles. Y sont admis les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

En secteur **Aj**, les abris / cabanes de jardins sont autorisés dans la limite de 10m<sup>2</sup>.

Les dispositions de la loi n° 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent et conditionnent l'implantation des constructions aux abords des grands axes de circulation (100 mètres de l'autoroute A). Ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

# Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article A 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être

aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes créations nouvelles ou modifications de l'usage d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale: 10 mètres;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10%;
- Résistance au poinçonnement :  $80 \text{ N/cm}^2$  sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

### Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas ou cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau destinée à la consommation humaine devra préalablement être obtenue.

### <u>Eaux usées :</u>

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

## Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 1201/m² devra être pris en compte.

### Electricité et téléphone :

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m3/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par des chemins carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m3 d'eau utilisables en 2 heures.

### Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

# Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est de 5 mètres minimum.

### Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnements des services publics ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général, ni aux projets d'énergies renouvelables soumis à autorisation au titre des procédures ICPE.

# Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

#### Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En AC, la hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres, sauf pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement), dont la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux installations d'utilité publique ou d'intérêt général, ni aux projets d'énergies renouvelables soumis à autorisation au titre des procédures ICPE.

### Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. <u>Clôtures</u>

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

## Article A 12 - Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe

**du présent règlement)**, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m<sup>2</sup>; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m<sup>2</sup>.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 1201/m<sup>2</sup> devra être pris en compte.

### Article A 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

#### Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

# Section III - Possibilités d'occupation des sols

## Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

# Article A 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En AC et pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement), toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

### Apports solaires:

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

# Article A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementées.