

---

---

## Zone A

---

---

La zone A regroupe les terrains agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Des éléments construits, protégés au titre des dispositions de l'article R.123-11 alinéa h du Code de l'urbanisme, sont situés en zone A ; ils sont repérés au plan de zonage et listés dans le rapport de présentation du présent PLU (voir Titre I, article 5 du présent règlement).

Sont également repérés au plan de zonage les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dont le changement de destination peut être autorisé (article R 123-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme).

La zone A est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » (voir Titre I, article 10, p.10 et 11).

Les mares sont protégées en zone A, ainsi que les espaces boisés classés repérés au plan de zonage (voir Titre I, article 5).

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 70 et suivantes.

---

---

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

---

---

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, et en particulier :

- Les constructions à usage de logement, sauf celles visées à l'article A 2 ci-dessous.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Les dépôts et stockages de toute nature, sauf ceux qui sont directement liés à une activité agricole.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne sont pas directement liés à l'exploitation des carrières, aux travaux de construction autorisés, ainsi qu'aux travaux d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers et de protection contre les risques et les nuisances. Les exhaussements de sol autorisés dans la

zone peuvent être exécutés avec des matériaux de récupération.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les décharges.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions à usage de logement peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées sur le siège d'exploitation et qu'elles soient destinées :

- Soit au logement des personnes travaillant sur l'exploitation,
- Soit à une activité d'hébergement touristique, complémentaire de l'exploitation agricole,
- Soit au gardiennage d'un équipement nécessaire au fonctionnement d'un service public ou annexe à une concession de service public.

Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peut être autorisé à condition :

- D'une part, que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- Et, d'autre part, que la nouvelle destination ait pour objet :
  - Soit de permettre l'exercice d'une activité artisanale, tertiaire, d'hébergement touristique, de recherche scientifique ou technologique.
  - Soit de créer des logements, cette possibilité n'étant offerte que dans les bâtiments entièrement clos de murs en maçonnerie traditionnelle existants au jour de l'approbation du présent PLU, à l'exclusion notamment des hangars en charpente métallique ou bois.

---

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

---

### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée en bon état de viabilité, ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des *voies* publiques ou privées à créer

doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux *opérations* qu'elles doivent desservir.

Les *voies* en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire commodément demi-tour.

#### **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **1.- ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, en raison de sa destination, nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau ou, en l'absence de réseau, disposer d'un approvisionnement spécifique (source, forage) délivrant une eau conforme aux normes en vigueur.

##### **2.- ASSAINISSEMENT**

###### **a)- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas de système d'assainissement insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux normes en vigueur et raccordable au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

###### **b)- Eaux pluviales**

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit comporter :

- Un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.
- Et, à partir de ce dispositif et, en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :
  - Soit, un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales non récupérées,
  - Soit, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débourbage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

#### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 mètres de l'*alignement* des *voies* publiques ou de la limite des *voies* privées, existantes ou à créer. En bordure des CD 32, 211, 215, 227 et 619, les constructions devront respecter un retrait au moins égal à 20 m.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Toutefois, aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées, soit sur les *limites* séparatives, soit en retrait de ces *limites* en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous :

- La *marge d'isolement* sera au moins égale à 8 m.
- Cette distance pourra être réduite à 4 m, s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de *baies*.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

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

Sur une même propriété, l'implantation de plusieurs constructions distinctes ne doit pas compromettre les possibilités d'intervention des services de secours, et notamment des services de secours contre l'incendie.

Toute partie de bâtiment faisant face à une *baie* éclairant une construction à usage d'habitation doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

**Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 m, soit en nombre de niveaux R+1+*comble*.

**Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Constructions protégées**

L'aspect extérieur (en particulier : volumes, percements, matériaux, couleurs, etc.) des éléments construits et bâtiments, identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (articles R.123-11 alinéa h et R 123-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme), devra être impérativement préservé à l'occasion de tous travaux, de quelque nature que ce soit.

Toutefois, dans le cas de travaux réalisés en vue ou à cause d'un changement de destination autorisé, de nouveaux percements pourront être admis, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement aux façades existantes.

**Article A 12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, l'augmentation de la SHON d'un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque *opération* étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places par logement à prévoir est donné dans le tableau ci-dessous ; une de ces places au moins doit être couverte.

SHON du logement	moins de 90 m <sup>2</sup>	de 90 m <sup>2</sup> à moins de 130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup> et plus
nombre de places de stationnement	1,5 place	2,5 places	3, 5 places

- Pour les activités : 1 place de stationnement, par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de SHON

**Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Tout nouveau logement doit disposer au minimum de 400 m<sup>2</sup> d'espace vert ou jardin clos.

Les espaces libres doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

**Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols****Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé