

# Règlement

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU en date du :

**24 juillet 2013**

Le Maire

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

**10 décembre 2014**

Le Maire

## CHAPITRE 3 / DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### PREAMBULE

---

**La zone agricole, dite zone A,** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, que le PLU protège en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles.

**Au sein de la zone A,** sont identifiés :

- les secteurs Ap qui sont porteurs d'enjeux paysagers majeurs et dans lesquels, pour cette raison, toute construction nouvelle est interdite.
- Le secteur Ac au lieu-dit Gaudin, inclus dans le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau de Vallière** ayant fait l'objet de Déclaration d'Utilité Publique, et impliquant des mesures de protection particulières, s'ajoutant aux dispositions relatives aux classements de ce secteur. Ce périmètre est repéré au document graphique du PLU par une trame de hachures bleues.

**Au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme,** Le PLU identifie les zones soumises à des risques naturels forts. Toute nouvelle construction dans ces secteurs tramés sera interdite.

## **Article A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et qui ne figurent pas à l'article A2 sont interdites,  
Dans les secteurs Ap, toute construction est interdite, y compris des tunnels et serres à usage agricole.

Toute occupation ou utilisation des sols ne prenant pas en compte les informations de la carte d'aléas naturels donnée en annexe est interdite.

## **Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-après :

- **Les constructions et installations reconnues indispensables à l'activité agricole :**
  - Les bâtiments d'exploitation agricole,
  - Les serres et tunnels à usage agricole, en dehors des secteurs Ap
  - Les locaux de surveillance à condition d'être intégrés à un bâtiment d'exploitation et que leur surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.
  - Les annexes accolées au bâtiment d'habitation sont autorisées ;
  - Le camping à la ferme à condition d'être le complément de l'exploitation ;
  - Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés sous le même toit que le logement de l'exploitant ou dans des bâtiments existants ;
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
  - Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 sont interdits, à l'exception des affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole.

- **Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU :**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- Pour les constructions isolées à vocation d'habitat :
  - les réfections des constructions
  - les adaptations à condition que la totalité de celle-ci ne dépasse 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle n'engendre pas la création de nouveau logement.
  - la rénovation des installations d'assainissement autonome
  - L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'une unité par construction, et à condition que la totalité de celle-ci ne dépasse 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux risques impactant le secteur.

## **Article A 3 / ACCES ET VOIRIE**

---

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant notamment compte de la position des

accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m ayant une pente inférieure ou égale à 4 % à partir de la voie publique.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

## **Article A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **A 4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée directement au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux prescriptions techniques du gestionnaire du réseau en application des annexes sanitaires du PLU ;

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents en conformité avec les normes en vigueur.

### **A 4.2 - Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation efficace, de type séparatif, conforme aux prescriptions techniques données en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Toutefois **dans les secteurs identifiés par un indice « i »**, l'assainissement des eaux usées par un dispositif autonome conforme aux caractéristiques définies dans l'annexe sanitaire du présent PLU est autorisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être soumise à un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées en amont du regard de branchement selon les prescriptions du gestionnaire du réseau public.

### **A 4-3- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales est réglementée par le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

Elle est différenciée selon la localisation et la superficie du projet d'aménagement.

### **A 4.4- Réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

## **Article A 5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **Article A 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

### **6.1 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

### **6.2 - Implantation**

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 8 m par rapport à l'axe de toutes les voies communales.
- 16 m par rapport à l'axe des voies départementales.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (EDF, RTE, France Télécom, abri de bus, etc...).

## **Article A 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE PRIVEE VOISINE**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (EDF, RTE, France Télécom, abri de bus, etc...)

## **Article A 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **Article A 9 / EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **Article A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La différence d'altitude entre tout point du sommet des sablières des bâtiments et le point du terrain situé à son aplomb, tant avant qu'après terrassement, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation en zone A, la différence d'altitude entre tout point du sommet des sablières des bâtiments et le point du terrain situé à son aplomb, tant avant qu'après terrassement, ne doit pas dépasser 6 mètres.

La hauteur des ouvrages techniques, silos et autres superstructures est limitée à 16 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements électriques HTB.

RTE a la possibilité de surélever ou de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **Article A 11 / ASPECT EXTERIEUR**

---

### ***A 11.1 - Dispositions générales***

Dans l'ensemble des secteurs des zones A, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

### ***A 11.2 - Adaptation des constructions au terrain***

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un déblai supérieur à 1 mètre et un remblai supérieur à 1 mètre.

### ***A 11.3 - Façades et ouvrages divers***

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux de construction destinés à être revêtus.
- Les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que celles-ci, avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.
- Les façades métalliques des bâtiments seront traitées de façon à en réduire l'impact paysager ; on utilisera de préférence des tons tels que le vert sombre, le brun ou le gris anthracite.
- Les matériaux brillants sont interdits.

### ***A 11.4 - Toitures***

- Les toitures seront obligatoirement à deux, trois ou quatre pans.
- Les toitures à un seul pan sont interdites sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments de petites dimensions prenant appui sur un mur existant. Dans ce cas, son emprise au sol ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup>.
- La pente de bâtiments d'exploitation sera au minimum de 20 %.

### ***A 11.6 - Clôtures***

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, si elles sont projetées, elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront alors intégrées à de haies vives d'essences locales variées, qui pourront être discontinues, et pourront inclure un muret de 0,50 m maxi surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, ou d'un écran en bois à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 m en tout point du dégagement de visibilité.

## **Article A 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

## **Article A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### ***A 13.1- Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### ***A 13.2- Obligation de plantation et de traitement des espaces libres.***

**Dans la zone A** pour les bâtiments techniques et d'habitation :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès,
- les talus devront être végétalisés,
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière,
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations,
- les masses, les cordons et les éléments végétaux créés devront être harmonieusement articulés à la trame végétale existante, le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devant prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).

**Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L.123-1-5/7° ou R.123-12 / 2° du Code de l'Urbanisme**, les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter le caractère des lieux environnants et être réalisés en harmonie avec lui.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut exiger du bénéficiaire, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques.

## **Article A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation des sols des constructions n'est pas réglementé.

## **Article A 15 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **Article A 16 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Chaque bâtiment doit être raccordé au réseau public de communications électroniques existant ou en projet, conformément aux normes du gestionnaire du réseau.