

## DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE A

### ARTICLE A - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A - 2.

### ARTICLE A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout est interdit à l'exception :

- Des petits édifices nécessaires à l'activité agricole (stations de pompage,...), sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- Des affouillements et exhaussements nécessaires à la création de retenues hydrauliques sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.
- De l'extension ou de la réalisation des constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité de production, de transformation et de valorisation agricole.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Les changements d'affectation pourront concerner de l'habitat, ou de services compatibles avec de l'habitat.
- L'extension des constructions existantes et des constructions dont il reste l'essentiel dans les limites suivantes :
  - o Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - o Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU : dans la limite, en une ou plusieurs fois, de 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU avec une limite de l'extension de 400m<sup>2</sup>.

(Sont considérés comme construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs, les édifices dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée et témoigne d'un intérêt architectural).
- La construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine,...) à condition d'être limitées à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine).

Les clôtures, autres qu'agricoles, sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

Dans le secteur inondable de la zone A, seules les réhabilitations seront autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE A - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

### **ARTICLE A - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1) Eau potable

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

#### 2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

### 3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

### 4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

## **ARTICLE A - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

La distance de la construction par rapport à l'espace public sera telle que la qualité paysagère sera préservée et au minimum à 2 mètres de l'espace public.

Les implantations en points hauts seront proscrites.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, hors agglomération, le recul sera de 10 mètres.

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

La distance de la construction par rapport à la limite séparative sera telle que la qualité paysagère sera préservée et au minimum à 2 mètres de celle-ci.

Les implantations en points hauts seront proscrites.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## **ARTICLE A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

A l'exception de la création de nouveaux sièges d'exploitation, les constructions à usage agricoles et logements de fonction doivent être implantées de telle sorte qu'un point de l'édifice soit situé à moins de 100 mètres des bâtiments existant sur l'unité foncière (sauf impossibilité technique ou réglementaire) et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues depuis l'espace public comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées de telle sorte que tous les points de l'édifice soient situés à moins de 40 mètres du bâtiment principal d'habitation.

## **ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions à usages agricoles ne sera jamais supérieure à 9 mètres, à l'exception des unités de stockage des productions issues de l'agriculture. La hauteur sera de deux niveaux maximum pour une maison considérée nécessaire à l'activité agricole.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux.
- La différence de hauteur ne sera jamais supérieure à un niveau par rapport aux constructions contiguës. Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

## **ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings,...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

## **Quelques grands principes applicables, pour les bâtiments à usage d'habitation**

### **Façades**

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes (briques ou pierre de taille), sans surépaisseur.

L'enduit doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du document réalisé par le CAUE 47.

Les appareillages en briques destinés à rester apparents doivent être rejointoyés au mortier de chaux.

Les appareillages de briques sont conservés, restaurés ou remplacés.

Les appareillages en pierre de taille doivent rester apparents.

Les joints sont à fleur, arasés au nu de la pierre.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

### **Toitures**

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autres types de toiture (zinc,...) ainsi que pour les terrasses. Les tuiles noires sont proscrites.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est soumise aux règles de co-visibilité depuis l'espace public. Leur intégration doit permettre une lecture homogène des toitures.

Les toitures en tuiles plates ou ardoises peuvent être autorisées dans de réfection de toitures à l'origine en tuiles plates ardoise.

### **Equipements techniques et appareillages divers**

Les appareillages techniques, tels que les climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble, ou autre, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tel que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les réseaux filaires seront enterrés, ou éventuellement, pour les constructions existantes, dissimulés en façade.

Les coffrets de comptage et les boîtes aux lettres seront intégrés à une maçonnerie.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres ou briques foraines, de maçonnerie ou fait de petits éléments enduits.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

#### **ARTICLE A - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

#### **ARTICLE A - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE A - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Les nouvelles constructions prévoiront les équipements nécessaires pour permettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.