

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de l'agriculture : Elle comprend les secteurs A-S1, Ah-S1 et A-S2 et un secteur Ai-S1 concerné par un aléa inondation.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Engins de guerre
- Sismique de niveau faible
- Retrait /gonflement d'argiles
- Remontées de nappes

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone :

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, et d'habitation (sauf dans les cas cités à l'article A2).

Dans le secteur A-S1 :

- L'ouverture de toute carrière.
- Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable).
- Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- L'extension des activités non agricoles comportant des dépôts d'hydrocarbure et de produits chimiques.
- Les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques.

En sus, dans le secteur Ai-S1 :

- Les caves et sous-sols.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

#### ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements, installations et constructions autorisés ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone.

Sont admis dans la zone A et l'ensemble des secteurs :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 20 m<sup>2</sup> réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition :
  - o de totaliser moins de 20 m<sup>2</sup> de surface plancher
  - o de ne pas créer de logement supplémentaire
  - o d'être liée à une habitation érigée légalement
- Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole, constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité et nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole existant depuis plus de 15 ans est autorisé aux conditions suivantes réunies :
  - o l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
  - o la nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui déjà existant, soit à usage d'activités directement liées à l'activité agricole, soit à usage de gîtes ruraux ou (et) de chambres d'hôtes dans la limite de 5 gîtes ou chambres, de gîtes de groupe, de fermes auberges, d'auberges de campagne, de magasins d'antiquités ou de brocantes. Est interdit tout autre commerce en dehors des activités directement liées à l'agriculture.
  - o le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural et un caractère traditionnel ; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings en tôles ou métalliques.
  - o les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant. Toutefois, une extension du bâti existant est autorisée dans la limite de 25 m<sup>2</sup> par logement ou gîte sous réserve de respecter le caractère de la construction.

- les travaux de restauration et d'extension doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine architectural rural.
- Le camping à la ferme sur des parcelles attenantes aux bâtiments de l'exploitation sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige à la périphérie du terrain.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation par exemple).

Dans les secteurs A-S1 et A-S2 :

- les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
  - La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
  - Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1982.
- les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts aériens, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou

remises en état au moyen de matériaux inertes.

- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

Dans le secteur Ai-S1 en plus de ce qui est autorisé dans les secteurs A-S1 :

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur.
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.
- Seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise de bâtiments existants.
- Des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> pour les locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès sur la voie publique doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions.

Aucune voie automobile destinée à être classée dans le domaine public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et il doit être préservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Les voies piétonnes et cyclistes sont autorisées.

Dans les secteurs A-S1, Ah-S1 et A-S2 :

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

### 1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

### 2°) Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle ou agricole peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3°) Assainissement

#### a) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'une étude d'évacuation des eaux pluviales. Les conclusions de cette étude doivent être mises en œuvre lors de l'aménagement.

En cas de condition géotechnique favorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés seront évacuées par l'intermédiaire de puits et de lit(s) permettant leur filtration préalable avant leur dispersion dans le sous-sol et suivant un projet à soumettre à l'avis du gestionnaire

du réseau. En cas de condition géotechnique défavorable, les eaux pluviales des toitures et les eaux de ruissellement des espaces privés devront être préalablement filtrées, puis stockées avant d'être rejetées à débit contrôlé suivant les consignes du gestionnaire du réseau.

La récupération et l'usage des eaux pluviales des toitures à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments sont fortement recommandées.

Les eaux de ruissellement des voies existantes devront être recueillies par l'intermédiaire de bouches d'égout siphonides avec décantation et le cas échéant à l'occasion des renouvellements de réseau ou des extensions de réseau, ces bouches d'égout pourront être équipées de filtre type "ADOPTA".

#### c) Eaux résiduaires industrielles ou agricoles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### 4°) Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

La façade principale des constructions et installations doit être édifiée avec un retrait minimum de 15 mètres et de maximum 30 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Des adaptations sont néanmoins possibles pour des extensions de bâtiments ne respectant pas cette règle à condition que l'extension n'aggrave pas la situation existante.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, nécessaires aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics doivent être reculés d'un minimum de 0,1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique (sauf demande de recul supplémentaire du gestionnaire de la voirie) ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Cette distance de retrait pourra toutefois être réduite sous réserve de respecter l'alignement de la façade de la construction principale.

Les constructions à usage d'exploitation agricoles doivent respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux limites des zone U et AU.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, un recul minimum de 0,1 mètre par rapport aux limites séparatives doit être respecté. Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

Les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2 doivent être implantées :

- soit à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à la limite séparative ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres sans jamais pouvoir être inférieure à un mètre.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à vocation d'habitation de plus de 150 m<sup>2</sup> existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.

Les constructions à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage à compter de la côte moyenne du terrain naturel. La hauteur des extensions des habitations existantes ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. par exemple). Leur hauteur ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute existante dans la zone.

Dans le secteur Ai-S1, la hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Principe général**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **Dispositions particulières**

#### Pour les constructions à destination d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Murs et façades :



- Les couleurs des murs et façades seront de la gamme des rouges – orangés, ocres, blancs et gris.
- Les couleurs suivantes et leurs nuances sont interdites si utilisées sur plus de 20 % de la façade : rose, violet, bleu, vert et brun.
- les teintes vives (orange pur, rouge pur, blanc pur et gris pur), sont interdites sur les pignons et murs aveugles.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton par exemple) devront être revêtues d'un enduit.

c) couverture des nouvelles constructions :

- La pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés. Les toitures monopentes sont interdites.
- Pour les annexes, les toitures plates et les monopentes sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

d) couverture des extensions :

- Les toitures plates sont autorisées. S'il est appliqué une pente, celle-ci ne devra pas excéder 45 degrés.
- Les couleurs des toitures devront être de la gamme des rouges – orangés, des gris et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair, hormis les matériaux translucides ou blanc pour les vérandas.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction bioclimatique sauf en ce qui concerne la couleur des matériaux de couverture dans le cas de couvertures en pente.

e) ouvertures de toit :

- les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit (sauf pour les toitures des façades arrières).

f) aspect général :

- les bâtiments annexes et les extensions de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être en harmonie avec le reste de la construction.
- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.
- Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

g) la cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie qui dessert le terrain. (Cette règle ne s'applique pas aux secteurs « i »).

h) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

i) clôtures et portails :

- les clôtures, à l'alignement, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Dans le cas où la clôture est composée d'une haie, elle sera plantée d'essences locales.
- Les portails pleins sont autorisés. La hauteur des portails est limitée à 1,80 mètre.
- Dans le secteur Ai-S1 les clôtures et les portails devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (soubassements béton/lisses interdits).
- Les clôtures pleines sont interdites le long des voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°.

### **Pour les autres constructions**

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les couleurs vives sont interdites.
- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- Dans le secteur Ai-S1 les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### **Éléments de patrimoine :**

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de

patrimoine".

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les parcelles sur lesquelles est autorisé le camping à la ferme doivent comporter une haie de 1,20 mètre de hauteur minimum ainsi qu'un alignement d'arbres de haute tige en périphérie.

Les places de stationnement végétalisées ne constituent pas des espaces verts.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales (liste en annexe).

Les éléments du patrimoine écologique identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme (cf. document graphique) doivent être préservés.

## ARTICLE A 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

## ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

## ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant