

## Règlement de la zone A (Nouvelles règles)

### **Qualification de la zone A :**

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend une sous zone Ah réservée à l'implantation des hangars agricoles.

Elle prend également en compte les bâtiments agricoles, numérotés de 1 à 6 et identifiés par le tableau ci-dessous, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques localisent les bâtiments dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du P.L.U. en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées.

Numéro du bâtiment sur la carte de zonage réglementaire	Nom
N°1	Saint Estève
N°2	La Boulandière
N°3	Les Tuileries
N°4	L'Horte
N°5	La Serre
N°6	La Jourre

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

*De manière générale, pour les zones A sont interdites toutes les constructions autres que celle mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.*

**Pour la zone Ah** est interdit toute construction autre que les hangars et remises agricoles.

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

*1 – les bâtiments à usage d'habitations et les bâtiments d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :*

- *Qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation existante, ou directement liée à la création d'une exploitation ;*
- *Que la qualité d'exploitation agricole soit justifiée notamment quant à la superficie minimale d'installation fixée par arrêté ministériel et/ou par arrêté préfectoral,*
- *Que les bâtiments ne puissent être disjoints de l'exploitation après leur construction,*
- *Que les bâtiments à usage d'exploitation soient édifiés en contiguïté ou selon les cas à proximité immédiate les uns des autres ;*

*2 – la construction de gîtes dans la mesure où il s'agit d'une activité annexe à l'activité agricole de l'exploitant et si les constructions nouvelles se situent en continuité du bâti existant.*

*3 – les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*4 – les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisation du sol admises;*

*5 – pour ce qui concerne les constructions, habitations et activités existantes et non liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la Surface Hors Œuvre Nette de plus de 20% ;*

*6 – les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ;*

## **II – Bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé :**

**1** – Dans le cas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et répertoriés de 1 à 6, en plus des constructions mentionnées ci-dessus, le changement de destination des constructions agricoles existantes pour réaliser des logements devra rester dans le volume bâti existant et les logements ainsi créés dans ce volume ne devront pas excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON chacun et seront limités à 3 maximum.

Dans tous les cas le constructeur devra justifier de la réalisation à ses frais des équipements nécessaires au traitement des eaux usées, à l'alimentation en eau potable et à la défense incendie.

**2** – Par dérogation à cette règle limitant le nombre de logements, il pourra toutefois être créé dans des bâtiments agricoles des logements à destination touristique (gîtes, meublés, etc).

Dans ce cas, il ne pourra être créé qu'UN logement d'habitation nécessaire à la direction et au service de l'activité commerciale au civile ainsi créé et TROIS logements destinés au personnel dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour le logement de direction et de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour chaque logement de personnel.

Le nombre de logements destinés à l'exploitation de l'activité d'hébergement sera au maximum de 10 par opération (quelque soit le nombre de bâtiments initiaux concernés) et le constructeur devra justifier de la réalisation à ses frais des équipements nécessaires au traitement des eaux usées, à l'alimentation en eau potable et à la défense incendie.

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc.), soit au moins 3.50 mètres.

**Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

***1 – Alimentation en eau potable***

*Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.*

*En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :*

*1 – pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions de l'Arrêté Préfectoral 2002-5160 du 3 janvier 2003 et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.*

*2 – pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.*

*Tout prélèvement, puits, forages réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L.2224-9 du CGCT).*

***2 – Assainissement***

*Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eau pluviales.*

*Adaptations mineures : L'extension des dispositifs d'assainissement autonomes est admise pour satisfaire aux augmentations des capacités d'accueil dans les bâtiments ou les groupes de bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé.*

***3 – Eaux pluviales***

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

*En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées.*

*Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.*

#### **4 – Electricité et téléphone**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

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

Néant.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou à créer, à l'exception :

- Des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des réseaux d'intérêt public ;
- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L=H/2$ ).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants

#### ***Pour la zone Ah :***

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins également à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres ( $L=H/2$ ).

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

#### ***Pour la zone Ah :***

Entre deux bâtiments non-contigus, il devra toujours être aménagé une distance correspondance à la somme des hauteurs divisée par deux ( $(H+H')/2$ ) des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article A 9 – Emprise au sol des constructions**

Néant

#### **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs des bâtiments est mesurée avant travaux à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

*La hauteur absolue ne peut excéder 9.00 mètres pour les habitations et 15.00 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole, 2.50 mètres pour les abris de jardins.*

*Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.*

**Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

*Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

*Pour la zone Ah, les bâtiments devront être simple dans leur forme, leur volume et leur organisation.*

**1. Formes**

**a) Toitures :** *les toitures auront une pente de 15% à 33%.*

*Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.*

**b) Terrasse :** *les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade.*

*Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.*

**c) ouvertures :** *les ouvertures auront une tendance verticale.*

*Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.*

**d) ouvrage en saillie :** *les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'une construction. Les balcons avec débord de plus de 0.25 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits.*

**2. Matériaux**

**a) Façades :** *les enduits des façades seront teintés dans la masse.*

*Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.*

*Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.*

*En cas d'extension ou d'aménagement existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.*

*Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.*

*Les bardages sont interdits.*

**b) Toitures :** *les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de couleur claire pour les bâtiments à usage d'habitation.*

*Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments à destination d'exploitation agricole.*

*Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou PVC, celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.*

**c) Fermetures : Néant**

### **3. Couleurs**

*Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes et/ou violentes.*

### **4. Clôtures**

*Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.*

*Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0.20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie). la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des impératifs de la sécurité routière et de la topographie, sans pouvoir excéder 1.80 mètres de hauteur.*

*La hauteur de clôture sur limites séparatives est fixée à 1.80 mètre maximum.*

### **5. Energie renouvelable**

*Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10*

**6.** *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.*

### **Article A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors de voies publiques.*

### **Article A 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

*Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.*

### **Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Néant.*