

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AUX SECTEURS Ae, Ap et Ar

La zone A comprend les terres du plateau agricole, les prairies exploitées et les exploitations de la commune. Elle doit assurer la pérennité et le développement des activités agricoles existantes en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comprend

- **un secteur Ae** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, établi sur un ancien corps de ferme implanté le long de la RD675. Cette localisation laisse présager un éventuel changement de destination des bâtiments existants en faveur de l'habitat ou d'activités de loisirs et de services sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage bâti et l'environnement paysager existant.
- **un secteur Ar** qui correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées. Il est établi sur les principaux hameaux, à vocation principale d'habitat, qu'il n'est prévu ni de densifier, ni de développer au regard des enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers qu'ils présentent et de leur desserte insuffisante. En revanche, le bâti existant doit pouvoir y évoluer (extensions, annexes...) d'où l'intérêt de ce secteur ;
- **un secteur Ap** qui correspond aux espaces agricoles, naturels ou boisés de qualité, dont la majorité est exploitée pour les besoins de l'agriculture, mais qu'il convient de préserver en y excluant toute forme d'urbanisation au regard de leurs intérêts écologiques ou paysagers ;

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer ou de rendre inutilisable tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.123.1.5 IV alinéa 1 sont également interdites.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1 Dans l'ensemble de la zone A y compris dans les secteurs Ae, Ap et Ar, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1.1 La reconstruction des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à l'identique ou dans le respect des règles de la zone sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 2.1.2 Les extensions\* des constructions à usage d'habitation dès lors que cette extension ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;

\* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

**2.1.3** Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics\* relatifs :

- à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie ;
- aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports collectifs, abri bus...

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

**2.1.4** Les abris pour animaux sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel.

**2.2 De plus, dans la zone A uniquement, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.2.1** Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles que les serres et les silos et les bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que les hangars, les granges, etc ...)

**2.2.2** Les construction, rénovation, restauration, réhabilitation, extension ou changement de destination à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que la création de leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...) sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.

**2.2.3** Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques, y compris de l'hébergement) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

**2.2.4** Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage.

**2.2.5** Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.

**2.2.6** Les affouillements\* et exhaussements\* du sol strictement nécessaires à l'activité agricole et/ou destinés à corriger/anticiper des désordres hydrauliques.

**2.3 Dans le secteur Ae uniquement,** est autorisé, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa 2.1, le changement d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en faveur d'activités de services ou de loisirs sous réserve de pas porter atteinte à l'activité agricole et à l'environnement.

Les activités agricoles y restent admises si les bâtiments n'ont pas fait l'objet d'un changement de destination.

\* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.4 Dans le secteur Ap uniquement**, sont admises, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa 2.1, les installations nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'ouverture au public des espaces sous conditions que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (cheminements piétons et cyclables, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aires de pique-nique, etc... ).
- 2.5 Dans le secteur Ar uniquement**, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'alinéa 2.1, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension\* des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.
  - Les constructions annexes\* aux constructions existantes sous réserve de s'inscrire en harmonie avec la construction principale, de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti et de ne pas compromettre l'activité agricole.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 2.6 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires**, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée\*, ni les annexes\*.
- 2.7 Dans le secteur concerné par les périmètres de protection du captage des Varras et aux abords du fossé communal**, les constructions et installations sont subordonnées à la prise en compte de la protection de la ressource en eau.
- 2.8 Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.
- 2.9 Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.
- 2.10 Autour des mares (Epp)** recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

\* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain\* enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en termes de défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...

Les accès\* aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Tout nouvel accès direct privatif sur la RD675 est interdit en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

#### **4.2 Assainissement eaux usées :**

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions suivantes :
- En cas d'assainissement collectif, par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.
  - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain et les contraintes environnementales du site. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ainsi, les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents d'origine agricole dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

\* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales :**

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.
- 4.3.4 En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non renseigné.

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

##### **6.1 Disposition générales :**

**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ar**, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise\* de la voie.

**Toutefois, dans le secteur Ar**, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

##### **6.2 Dispositions particulières :**

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

\* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Ar, Ae et Ap, l'extension d'une construction à usage d'habitation existante ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.

9.2 De plus, dans les secteurs Ar et Ae uniquement, l'emprise au sol\* des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dispositions générales :**

- 10.1.1 La hauteur maximale\* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux\*, soit R+C ou R+1+C pour les toitures présentant au moins un versant ou R+1 pour les toitures terrasse).
- 10.1.2 La hauteur des constructions et installations à destination agricole ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage sauf pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles non soumis au maximum ci-dessus.
- 10.1.3 La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

**Dispositions particulières :**

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

\* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1 Dans l'ensemble de la zone A :**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les extensions devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Pour les extensions vitrées, les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les tôles galvanisées, les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

**11.2 De plus, dans le secteur Ar :**

Dans le cas de la construction d'annexes\*, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

Les extensions et les annexes vitrées (abris de piscine, vérandas\*) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

**13.1 Dispositions générales :**

13.1.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales.

13.1.2 Les aires de stockage à l'aire libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur l'environnement.

\* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

**13.2 Dispositions particulières :**

- 13.2.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- 13.2.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.
- 13.2.3 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

**ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non renseigné

**ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non renseigné