

# ZONE A

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

Le secteur Aa est une zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation.

## Article A 1

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A 2.

## Article A 2

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1 – Constructions nouvelles :

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole<sup>2</sup> sous réserve de respecter les règles de distances vis-à-vis des constructions d'un tiers (implantation à plus de 100 m).

1.2 Les constructions à usage d'habitation et les piscines, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation ou du siège d'exploitation concerné et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée au regard de la nature de l'activité et de son importance et dans la limite d'un logement par site d'exploitation.

1.3 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

1.4 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.5 **En Aa**, les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

---

<sup>2</sup> Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code Rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

## **2 – Constructions existantes :**

2.1 Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.2 Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
- soit une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 **En Aa**, Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme repéré au règlement graphique par une trame noire entourée d'un cercle.

Le changement de destination de ces bâtiments est permis, au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme sous réserve d'avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup> et de respecter les règles de distances vis-à-vis de tout bâtiment ou installation relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (implantation à plus de 100 m ou ne réduisant pas l'inter-distance existante avec un bâtiment agricole.)

Le changement de destination des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) **et** matérialisés en violet sur le plan de zonage sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2.4 **En Aa**, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes et de leurs annexes ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de **300 m<sup>2</sup>** sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole (implantation à plus de 100 m d'une exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ou ne réduisant pas l'inter-distance existante).

## **3 – Autres modes d'utilisation du sol**

3.1 Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

3.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

## Article A 3

### Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

#### 2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

## Article A 4

### Desserte des terrains par les réseaux

---

#### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'alimentation en eau par forage des bâtiments agricoles est autorisée.

#### 2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

##### 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

##### 2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **4- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **5- Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

## **Article A 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade ( voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

## Article A 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette présente règle lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## Article A 8

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Il n'est pas fixé de règles.

## Article A 9

### Emprise au sol des constructions

---

Les extensions des logements de fonction sont autorisées mais limitées à 60 m<sup>2</sup> sans toutefois excéder 40 % de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m<sup>2</sup>.

## Article A 10

### Hauteur maximale des constructions

---

#### 1. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

#### 2. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

## Article A 11

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

#### 1. Constructions, installations et extensions de bâtiments agricoles

##### 1.1 Façades

La couleur des façades, des silos et des bardages métalliques des bâtiments à usage agricole doit être neutre et foncée en harmonie avec l'environnement.

### **1.2 Toiture**

Les couleurs de toitures devront être de ton sombre.

## **2. Autres constructions (logement de fonction, extension, bâtiment non recensé ou recensé au titre du patrimoine...)**

Une attention particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti recensé afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

### **2.1 Volumétrie**

Les constructions devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel (cf : croquis).

La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m.

Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

Les extensions des bâtiments recensés au titre du patrimoine et clôtures devront respecter la morphologie et le dispositif bâti (cour de ferme, bâtiment en U...).

### **2.2 Façades**

Les constructions devront s'intégrer aux hameaux et villages ou dans l'environnement en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc.).

Pour les bâtis recensés, le ravalement des constructions existantes doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

Pour les fermes, la façade principale du bâtiment d'habitation est généralement destinée à être enduit. Les enduits grattés et les crépis sont interdits.

Les autres corps de ferme souvent en terre peuvent rester en l'état. L'extension ou la restauration de ces bâtiments, devra se faire en harmonie avec le reste du bâtiment (enduit de terre si le bâtiment est en terre...) Les soubassements en pierre de schistes doivent rester apparents.

### **2.3 Toitures**

Les toitures seront réalisées en ardoises d'aspect naturelles ou matériaux similaires excepté pour la réfection de toitures présentant à l'origine un matériau différent et pour les vérandas. Les toitures en zinc sont tolérées pour des surfaces de toitures portant sur d'anciens hangars agricoles.

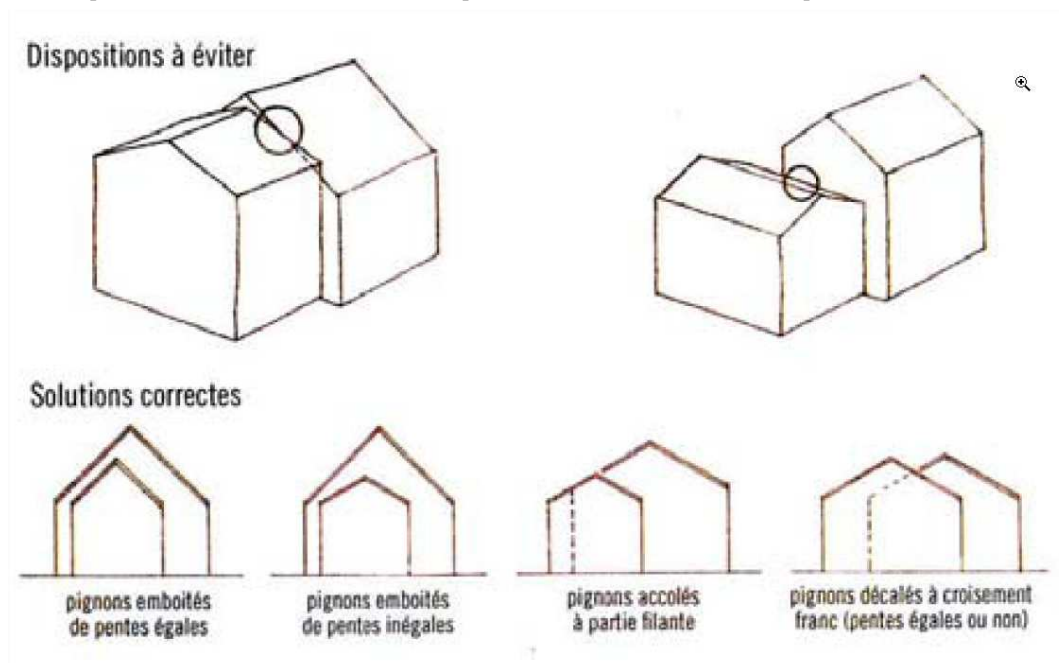
La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage. L'utilisation de bac acier pourra être autorisée si ce matériau n'est pas visible depuis l'espace public.

Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40° et 45°. Une pente inférieure pourra être autorisée pour les volumes secondaires et pour les volumes présentant une

toiture mono-pente (type appentis). Des pentes de toitures pourront également être différentes afin des respecter la trame de toiture déjà existante et ne respectant pas cette présente règle.

Les toitures terrasses sont interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.



## 2.4 Percements

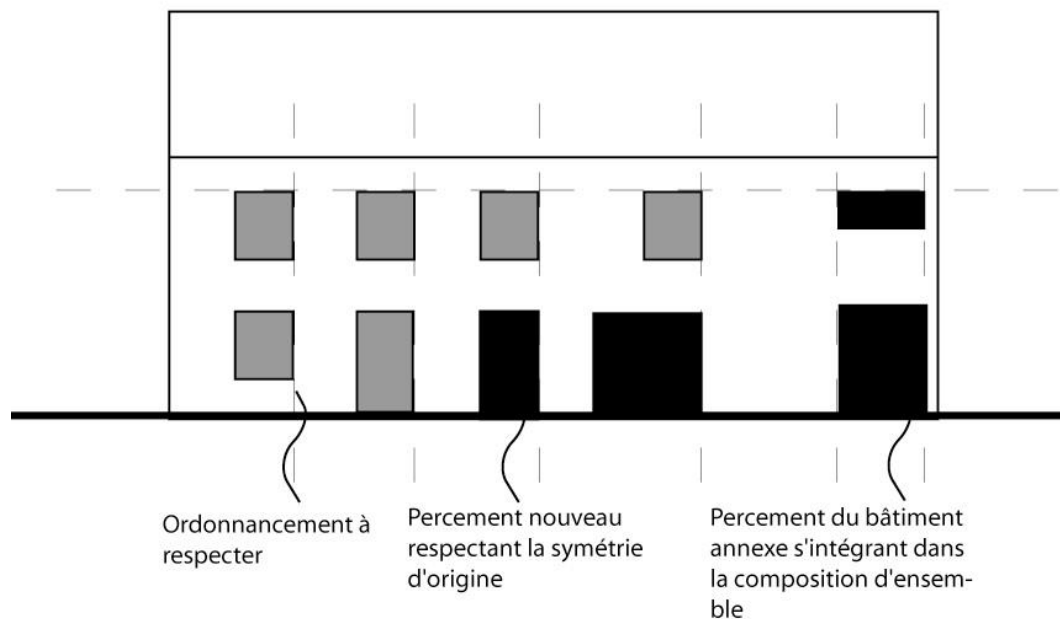
Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement la façade (cf croquis) et être en accord avec la modénature et le matériau des ouvertures existantes lorsque ceux -ci sont en matériaux traditionnel (bois, briques ou pierres). En cas de restauration complète des ouvertures, l'utilisation de PVC ou d'aluminium est autorisé uniquement dans des teintes sombres.

Les nouvelles ouvertures seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré, sauf dans le cas de percement déjà existant ne respectant pas cette présente règle et sous réserve de la composition de façade existante.

Les baies de grande largeur pourront être autorisées à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules autorisées à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les volets roulants sont proscrits pour les autres ouvertures.

A l'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. Les imitations d'œil de bœuf sont interdites. Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie.



### 3. Les Annexes

Les bâtiments annexes (toitures, volumétries, matériaux, percements...) s'intégreront harmonieusement avec l'environnement (bâti existant, paysage...).

Les toitures terrasses sont interdites.

### 4. Les Clôtures

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

## ARTICLE A 12

### Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE A 13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles.



## **Article A 14**

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 15**

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 16**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Il n'est pas fixé de règles.