

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Le secteur Aa correspond à des espaces de grande valeur paysagère. Ils coïncident en majeure partie avec les espaces ouverts pour la plupart situés en position dominante et propice aux vues lointaines ; ceux-ci reflètent l'identité de la commune qu'il convient de protéger.

Le secteur Ac recouvre des terrains à caractère agricole en contact avec la zone AUH de l'Ardillère au Sud Est du bourg.

Le secteur Ai, de taille très limitée, identifie des terrains à caractère agricole et soumis à des risques d'inondation (altitude inférieure à 3 m NGF).

VOCATION DE LA ZONE A

Les règles énoncées pour la zone A sont essentiellement destinées à

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles,
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture,
- permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

Dans le **secteur Aa** de grande valeur paysagère toute construction est interdite en vue à la fois de préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché.

Le **secteur Ac** identifie les terrains destinés à être aménagés sous forme d'un large espace collectif à dominante agricole, naturelle et paysager. Celui-ci devra assurer à la fois des fonctions :

- récréatives étroitement associées au futur quartier de l'Ardillère mais aussi pour le bourg,
- de liaison douce majeure à l'échelle de l'agglomération (corridor vert décrit au PADD),
- tout en organisant les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

La culture agricole demeure possible (et souhaitable) pour participer à l'entretien et à la mise en valeur des paysages.

Les règles sont essentiellement destinées à permettre l'aménagement d'espaces paysagers et d'accueillir ponctuellement des activités permettant l'accueil du public compatibles avec le caractère naturel et agricole dominant (théâtre de verdure, parcours sportif, aire d'évolution, bâtiment d'accueil et de sensibilisation du public, ...).

Dans le **secteur Ai** , à titre préventif au regard des risques d'inondabilité, une altimétrie minimale est exigée pour édifier le rez de chaussée des constructions.

Rappel : les dispositions de l'article L.111-3 du code rural (communément appelées règles de « réciprocité ») s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Ces dispositions s'appliquent entre les bâtiments et installations agricoles soumis à des conditions de distance, et tout bâtiment habituellement occupé par des tiers (habitations, bureaux, services et autres).

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également interdits :

- les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 2 de l'article A 2 ci-dessous,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'un bâtiment autorisé dans la zone ou le secteur,
- les installations produisant de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'un bâtiment agricole,
- **dans le secteur Aa**, tout bâtiment nouveau nécessaire aux exploitations agricoles à l'exception des constructions et installations définies à l'article 2 ci-dessous.
- **dans le secteur Ai**, les remblais autres que ceux autorisés à l'article A 2 ci-dessous.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone A comprenant les secteurs Aa, Ac et Ai, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ;
- les constructions de faible emprise et les installations techniques directement liées à l'activité agricole ainsi que les bâtiments à condition qu'ils soient liés à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ; des plantations pourront être exigées à cet effet afin de les dissimuler dans le paysage ;
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations ;
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas

d'un affouillement, excédant deux mètres, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole (tels que réserves d'eau pour l'irrigation) et à condition qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ; des plantations pourront être exigées à cet effet afin de les dissimuler dans le paysage.

2. En dehors du secteur Aa, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité élevage, installation de maraîchage) et de sa taille. Les habitations seront implantées aux abords immédiats des constructions ou installations affectées aux activités agricoles, sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires ;
- le changement de destination de bâtiment et leur extension éventuelle, dans la mesure où la nouvelle destination constitue un complément à l'activité de l'exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural représentatif du patrimoine local (volumétrie, matériaux traditionnels, ...),
 - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
 - les extensions éventuelles doivent être inférieures à 50 m² d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date du 26 mai 2011 ;
- les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute.

3. Dans le secteur Ac, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur localisation et fonction soient motivées par l'accueil du public ;
- les constructions et occupations du sol destinées aux équipements d'intérêt collectif pour l'accueil et l'information du public (bâtiment d'accueil et de sensibilisation du public, maison de la nature, sanitaires publics ...) ;
- les aménagements légers suivants :
 - les aires de jeux et de loisirs,
 - les aires de stationnement.

dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ Les constructions projetées s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent, compatibles avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement ;
- ⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent s'intégrer au paysage environnant ;
- ⇒ De réaliser ou de programmer les équipements nécessaires à leur desserte.

Enfin, dans les parties du secteur Ac soumis au risque d'inondation, les constructions et installations autorisées le sont sous la condition de réduire au maximum la gêne au libre écoulement de l'eau et de respecter une altimétrie minimale de 3 m NGF pour le niveau des rez de chaussée des constructions.

4. Dans le secteur Ai sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire dans les conditions de l'alinéa 4 de l'article A 10,
- les remblais nécessaires pour l'extension modérée des installations nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Rappels : Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial identifié en application de l'article L.151-19 du code l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir : voir Titre I article 7.

L'aménagement, la réfection, l'extension et le changement de destination éventuel des ensembles bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 7 des Dispositions Générales.

ARTICLE A 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- 2.2. Les voies nouvelles et les aménagements d'espaces extérieurs doivent être compatibles avec les principes de voirie et les principes de liaison douce majeure à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement (L'Ardillère) du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE A 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- 1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

- 1.2. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4. En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

En raison de la proximité de la nappe affleurante, une décantation préalable pourra être exigée.

- 3.2. Les eaux pluviales susceptibles d'être incorporées dans le domaine public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (PUBLIQUES & PRIVEES)

1. REGLES GENERALES

- 1.1. L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.
- 1.2. Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul d'au moins :

- 20 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'axe des routes départementales 9 et 107.
 - 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'axe des routes départementales 106 et 202 et des autres voies et emprises publiques.
- 1.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Dans le cadre d'un ensemble bâti cohérent existant, et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être autorisée ou imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un recul différent de ceux mentionnés à l'alinéa 1.2 ci-dessus. Dans ce cas un raccordement satisfaisant doit être assuré avec les constructions existantes.
- 2.2. Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter avec un recul inférieur à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement paysager.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent s'implanter à 1,5 mètre minimum de ladite limite séparative, sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

2. MODALITÉS D'APPLICATION

La hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR Ai

A titre préventif au regard des risques d'inondabilité, une altimétrie minimale de 3 mètres NGF est exigée pour édifier le rez de chaussée des constructions.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs et conçues dans le respect de l'article 9 des Dispositions Générales. Les éventuels bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec le volume principal.
D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.
Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.
- 1.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.4. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES

2.1. Règles Générales

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- 2.1.3. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 2.1.4. Les clôtures éventuelles doivent être traitées avec simplicité en privilégiant le grillage à large maille, les poteaux en bois ou les piquets métal de faible section, des lisses en bois, ... agrémentées ou non de haies vives d'essences diversifiées. Des murs en moellons ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des habitations.
- 2.1.5. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.2. Dispositions spécifiques au secteur Ai

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux (clôtures grillagées à large maille).

3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

ARTICLE A 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet. Ces dispositions s'appliquent également aux projets d'accueil agro touristique (gîte à la ferme, découverte pédagogique, ...).

ARTICLE A 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. GENERALITES

- 1.1. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 1.2. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).

- 1.3. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage, ...).
- 1.4. Les éléments de patrimoine naturel identifiés sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme bâtiments doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

2. PLANTATIONS A REALISER DANS LE SECTEUR Ac

L'ensemble du secteur Ac est répertoriée aux orientations d'aménagement, sous la forme d'espaces verts collectifs ouverts. Celui-ci coïncide avec la trame verte prévue à l'échelle de l'agglomération (corridor vert intercommunal porté au PADD).

Cet espace doit être traité dans une dominante de pelouses ou de prairies naturelles dans l'objectif de préserver les vues lointaines globalement orientées au Sud Est (vers le bois de La Tourtillère). Ce principe n'exclue pas des plantations ponctuelles sous forme de bosquets, petits boisements, massifs, ... de manière à agrémenter ces espaces de loisirs et à apporter une véritable plus-value paysagère. Le recours à des essences locales sera privilégié (se reporter à l'annexe du présent règlement).

ARTICLE A 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.