

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (SECTEURS A, An, Ad, Ah)

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone agricole comprend :

- les secteurs agricoles (A) destinés au développement des activités agricoles,
- des secteurs An correspondant aux espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération et les espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère, dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- des secteurs Ah, secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées pouvant recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.
- un secteur Ah<sup>OAP10</sup>, concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à sa légende (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne). Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies,
- un secteur Ad, correspondant au site de la déchetterie actuelle et son éventuelle extension.

### En secteurs agricoles concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur. Dans ces secteurs, pourront être admis les travaux d'entretien et de restauration de zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

### Pour les secteurs agricoles concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".

Les secteurs agricoles (et secteurs Ah) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 11* du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

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

Sont interdites :

- . **en secteurs A**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :
  - toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
  - toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- . **dans les secteurs Ah et An :**
  - toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques aux secteurs Ah et An,
  - l'ouverture de carrières ou de mines,
  - les parcs d'attraction,
  - tout dépôt de matériels ou de matériaux (déblais, ferrailles, véhicules...),
  - l'implantation d'éoliennes, sauf cas visés à l'article A 2 (pour les éoliennes de moins de 12 m),
  - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- . **dans le secteur Ad :**
  - toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques au secteur Ad.

## ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles :

### 2. 1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

#### ■ En secteur agricole (A) :

- La construction ou le changement de destination d'un bâtiment à des fins de création du logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition :
  - . qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation, dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation,
  - . que le logement de fonction soit nécessaire à une activité agricole inscrite dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
  - . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
  - . que cette construction soit implantée :
    - . à l'intérieur d'une bande constructible de 30 m de profondeur par rapport à la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction,

- . à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, à moins de **50 mètres** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

**OU**

- . en continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.

**Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions devra être privilégiée sur des terrains de moindre qualité agronomique et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage.**

- . que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

- la réfection et l'extension des habitations (logements de fonction) des exploitants agricoles (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination) sous réserve que :
  - . l'extension ou le cumul d'extensions du logement de fonction n'excède pas une surface plancher de 160 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du P.L.U. (révisé),  
ou bien
    - . n'excède pas 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (révisé), lorsque le logement de fonction dispose d'une surface plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. supérieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>,
    - . cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau.
- en l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires), sous réserve que :
  - . ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation,
  - . leur emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- la construction et l'extension d'annexes liées au logement de fonction (hors emprise de la piscine) ou nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve :
  - . d'être implantées en continuité ou à proximité (de l'ordre de **20 m** maximum) du logement de fonction,
  - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes créées n'excède pas **40 m<sup>2</sup>**, ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (révisé) \*,

\* **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**
- le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que :
  - . ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
  - . ce changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
  - . ce changement de destination soit réalisé sur une exploitation permanente et principale ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et indispensables aux activités agricoles, sauf en zone humide où ils seront interdits, sauf démonstration qu'il n'existe aucune autre alternative avérée,

dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.

## **2.2. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, admises sous conditions particulières :**

---

### ■ En tous secteurs A, Ah, An et Ad,

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zone humide où ils seront interdits, sauf démonstration qu'il n'existe aucune autre alternative avérée, dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.
- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides,

### ■ En secteur A,

- l'implantation d'éoliennes et de leurs équipements et installations connexes nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter la réglementation qui leur est applicable.

## **2.3. Les cas spécifiques :**

### **les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :**

---

### ■ Sur l'ensemble de la zone A (secteurs A, Ah, An et Ad),

- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur (stroboscopiques, sonores...) et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- la restauration d'un bâtiment (sans changement de destination) dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être indispensables à la réalisation des constructions, des installations et des aménagements admis dans les secteurs, sauf en zone humide où ils seront interdits, sauf démonstration qu'il n'existe aucune autre alternative avérée, dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu.
- l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve que :

- . la surface plancher de la construction principale après extension(s) réalisée(s) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (révisé) n'excède pas 160 m<sup>2</sup>,
  - . ou bien n'excède pas 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. (révisé), lorsque la construction principale dispose d'une surface plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. supérieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>,
  - . cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
- la construction et l'extension des annexes (hors emprise de la piscine) aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :
- . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes existantes et créées n'excède pas **40 m<sup>2</sup>**, ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (révisé)\*,
  - . d'être édifiées sur la même unité foncière et dans une bande de 0 à 20 m de la construction principale existante.
- \* **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**

#### ■ En secteur Ah uniquement,

- la construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, à condition de respecter les dispositions précisées aux articles suivants (articles A 3 à A 16),
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à des fins de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
  - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
  - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m défini à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
  - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
  - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- **Dans le secteur Ah<sup>OAP10</sup> concerné par des orientations d'aménagement**, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

#### ■ En secteur Ad,

- les constructions, les installations et les travaux d'exhaussements et d'affouillements sous réserve d'être strictement liés et nécessaires à la déchetterie.

**Rappel** : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur les RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu/A83 n'est pas réalisé), RD 937 et sur la future emprise du projet de liaison routière entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'A83.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### **3.2. Voirie**

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour.

### **3.3. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)**

---

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

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

### **4.1. Alimentation en eau**

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

## **4.2. Assainissement**

---

### **4.2.1. Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **4.3. Electricité - téléphone**

---

Sauf contrainte technique majeure et justifiée, les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions d'habitation et les changements de destination admis à l'article A 2, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En dehors des secteurs situés en agglomération, les constructions nouvelles, leurs extensions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

- . Future liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour les constructions à usage d'habitation, 50 mètres minimum pour les constructions à vocation d'activités,
- . 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (tant que le projet routier de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 n'est pas réalisé) et de la RD 937,
- . 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 117 (une fois le projet de liaison Saint-Philbert-de-Grand-Lieu / A83 réalisé) et de la RD 63,
- . 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2. Des dispositions différentes sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
- pour les réfections, extensions et annexes de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- dans le cadre d'une mise aux normes de bâtiments d'exploitation agricole existants, à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables  
(cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 5*) ;
- pour les bâtiments, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental : dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction, lorsqu'elle ne s'implante pas sur les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres au droit de la limite.



**7.2.** Des dérogations à ces règles peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . pour les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, qui pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article A 10,

**7.3.** En secteurs Ah, dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

**7.4.** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services 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**

**9.1.** En secteurs agricoles A et An (secteurs Ah et Ad exclus) :

L'emprise au sol de l'extension du logement de fonction d'un exploitant agricole est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.

L'emprise au sol de l'extension des constructions principales est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.

L'emprise au sol des annexes de ladite construction principale ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> dans les conditions définies à l'article A 2. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.

**9.2.** En secteur Ah,

L'emprise au sol des constructions (y compris des annexes) est limitée à 60 % dans le cas de terrain d'une superficie inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions (y compris des annexes) est limitée à 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet dans le cas de terrain d'une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes de ladite construction principale ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> dans les conditions définies à l'article A 2. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

**9.3.** En secteur Ad,

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur des bâtiments d'exploitation agricole

---

La hauteur des bâtiments ou des installations de l'exploitation agricole (hors logement de fonction) n'est pas réglementée.

### 10.2. Hauteur maximale des constructions principales (hors bâtiments d'exploitations agricoles) en secteurs A et Ah

---

La hauteur des constructions (y compris le logement de fonction de l'exploitation agricole) est limitée à 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (parties en toitures-terrasses).

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des parties de constructions principales (à l'égout ou au sommet de l'acrotère) est limitée à 3,50 mètres au droit de la limite.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

### 10.3. Hauteur maximale des annexes à la construction principale

---

Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale ne peut pas excéder 3,5 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

### 10.4. Cas particuliers :

---

En secteur A et Ah, il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

- leur tenue générale.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

## 11.2 Règles spécifiques

---

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole et aux constructions d'intérêt collectif.**

### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HORS BATIMENTS AGRICOLES)

a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée) ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) est autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 15° et 35°, sauf cas visés à l'alinéa b).

Une pente maximale de 50 ° est admise pour les toitures en ardoises.

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux traditionnellement utilisés localement pour une construction principale, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines,
- . pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse \*.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- \* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction.
- \* Sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, les toitures terrasses sont uniquement admises en tant qu'éléments de liaison du bâti.

c) Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

#### 11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HORS BATIMENTS AGRICOLES)

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

##### Bardages :

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

##### Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

##### Encadrements de portes et fenêtres

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de bâtiments dont les encadrements des portes et fenêtres existants seraient constitués de briques, ces encadrements devront être préservés aussi bien dans la nature de leurs matériaux, que dans leurs dimensions et leurs proportions, et devront rester apparents.

#### 11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions existantes doivent reprendre les matériaux originels de la construction ou utiliser des matériaux d'aspect identique.

Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- . linteaux de portes conservés en pierres,
- . voutes archées,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres...

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Dans ces conditions, les percements devront rester limités en nombre pour éviter de dénaturer les façades des constructions.

#### 11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (HORS AGRICOLES)

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

#### Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

#### 11.2.5. TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

#### 11.2.6. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

##### a) Dispositions générales applicables en tout secteur

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence.

L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

##### b) Types de clôtures admis :

##### **■ En secteurs A (uniquement les clôtures autour de l'unité foncière recevant le logement) et Ah,**

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement (de la voie ou place publique) que sur la profondeur de la marge de recul dans les cas précisés à l'article 6, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales\* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

Les limitations de hauteur précisée ci-dessus ne s'appliquent pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

\* **Essences locales : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.**

### **11.3. Règles applicables aux bâtiments d'exploitation agricole**

---

Les couvertures en tôle ondulée brillante, en tôle galvanisée de couleur grise, sont interdites.

L'emploi de matériaux de récupération et de bardages brillants est interdit (en toitures ou en parement de façade).

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole devra faciliter leur insertion dans le paysage.

Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

## **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales applicables à tous secteurs :**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

## 12.2 En secteurs A et Ah :

Il est exigé au minimum la réalisation de :

□ Pour les logements créés :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement (dont au moins une place extérieure, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

□ Pour les autres types de constructions recevant des activités compatibles avec l'habitat admises en secteurs Ah:

Des places de stationnement doivent être réalisées pour répondre aux besoins estimés liés aux activités.

## 12.3 En secteurs Ad :

Les places de stationnement doivent répondre à l'évaluation des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

## **ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

*Rappel :* les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

- Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, **devant être réalisée de préférence au sein de secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.**

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

- Pour toute opération d'une surface totale supérieure à 1 hectare, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé