

## Zone A

## Caractéristiques de la zone A

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles exploitées ou exploitables. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

Dans son article n°23, le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme a modifié la portée réglementaire de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

En zone A est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- **le secteur Ac** : il correspond plus particulièrement aux espaces agricoles constructibles si nécessaire et directement lié à l'exploitation agricole ;
- **le secteur Ah** : il correspond à des secteurs de hameaux et/ou de maisons isolées situés au cœur des espaces agricoles. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée;
- **le secteur Ar** qui correspond aux secteurs agricoles remarquables (loi littoral article L.146-6 du code de l'urbanisme)
- **le secteur Ae** dédié aux activités équestres

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de l'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE A1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.
- 1.1.2. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relatives aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

#### 1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

- 1.2.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article A.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.
- 1.2.2. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...).
- 1.2.3. Dans les zones inondables identifiées au document graphique, toute construction nouvelle ou extension est interdite.
- 1.2.4. Toute construction ou installation nouvelle est interdite à moins de 1,50 mètres du bord des fossés secondaires et à moins de 2,00 mètres du bord des fossés primaires. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite, sauf si elle s'appuie sur des éléments bâtis existants (murs, bâtiment existants notamment) à la date d'approbation du document ne respectant pas la règle sans aggraver ce non-respect.
- 1.2.5. Les serres sauf pour le secteur Ac.

### ARTICLE A2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages, ni à la préservation des milieux naturels remarquables.

#### 2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A

- 2.1.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.1.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.
- 2.1.3. Les aménagements nécessaires à l'exercice des exploitations agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient d'aspect bois. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel, avec deux murs pleins maximum.
- 2.1.4. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la

## Zone A

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.1.6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
- 2.1.7. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde, ...).
- 2.1.8. Les tunnels et les châssis doivent faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère et être localisés à proximité des bâtiments d'exploitation.
- 2.1.9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation 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.

**2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR Ac, SONT ADMIS :**

- 2.2.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (dont les activités sont dans le prolongement de l'acte de production).
- 2.2.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il conserve un lien direct avec l'exploitation agricole.
- 2.2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le voisinage,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2.4. Le logement de fonction nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles sous les conditions cumulatives suivantes :
- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation ;
  - Le logement de fonction doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation ;
  - Dans tous les cas un seul bâtiment à usage de logement peut être autorisé même dans le cas de structure sociétaire.
- 2.2.5. Les serres doivent faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère et être à localisés à proximité des bâtiments d'exploitation.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### 2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. ET 2.2. ET POUR LE SEUL SECTEUR Ae, SONT ADMIS :

- 2.3.1. Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, carrières/manèges, locaux pour l'accueil et locaux sanitaires, ...) et intégrées à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- 2.3.2. La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- 2.3.3. Les affouillements et exhaussements de sols à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.3.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation 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.

### 2.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3. ET POUR LE SEUL SECTEUR Ah, SONT ADMIS :

- 2.4.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.
- 2.4.2. L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
  - dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU ;
- 2.4.3. Les abris de jardins dans les conditions de l'article A.11

### 2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4. ET POUR LE SEUL SECTEUR Ar, SONT ADMIS :

- 2.5.1. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié et qu'il conserve un lien direct avec l'exploitation agricole.
- 2.5.2. Conformément à l'article R.146-2, ne sont admis qu'après enquête publique les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables (L.146-6 du code de l'urbanisme) :
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte

## Zone A

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

2.5.3. Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires ;
- de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction des zones humides.

2.5.4. La rénovation et la réhabilitation des éléments architecturaux de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (cabanes à vigne, abri berger, tour de garde...).

2.5.5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation 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.

## 2.6. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1, SONT AUTORISÉS LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME :

2.6.1. Seuls sont autorisés les changements de destination à des fins de diversification d'une exploitation agricole et notamment l'hébergement hôtelier (ouverture «chambres d'hôtes», maison de la Nature, ...).

2.6.2. Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sont autorisés suivants les prescriptions cumulatives suivantes :

- que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- que les travaux ne modifient pas le volume des bâtiments et respectent leurs caractéristiques architecturales initiales sans extension même mesurée.
- que la nouvelle destination ne nécessite le renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'alimentation en eau potable.

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

### ARTICLE A3. ACCÈS ET VOIRIE

#### Définition accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

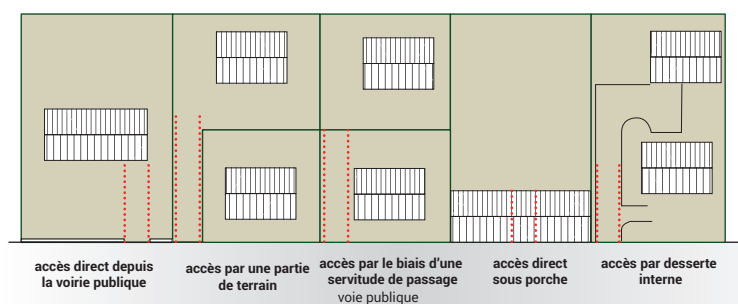


figure 1

#### 3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### 3.2. ACCÈS

- 3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- 3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 3.2.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

#### 3.3. VOIRIE

- 3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

## Zone A

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

**ARTICLE A4.****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.
- 4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

**4.2. ASSAINISSEMENT****4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES**

- 4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- 4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- 4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.2.1.4. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

**4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES**

- 4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- 4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

**4.3. EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- 4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- 4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- 4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, ...)

- 4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

## ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- 5.1.1. Non réglementé.

## ARTICLE A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

La voie principale s'entend dans le présent PLU comme celle qui supporte la circulation la plus importante.

### 6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

- 6.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être réalisées au minimum à 20,00 mètres de l'alignement de la voie principale publiques et privées existantes, à modifier ou à créer ou des limites qui s'y substituent (cf. **figure 2**). Les serres, tunnels et châssis ne sont pas soumis à cette prescription.

## Zone A

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

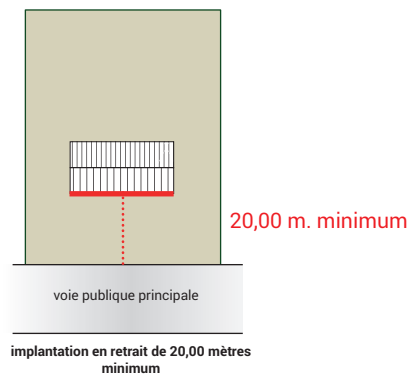


figure 2

- 6.2.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
- en fonction des constructions existantes, afin de rester cohérent avec l'environnement paysager ou urbain ;
  - ou lorsque la configuration de l'unité foncière du projet ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées (un enrochement, un câble, passage ou accès, arbres, ...)
  - ou, lorsque cela le permet, d'améliorer les conditions de sécurité routière (piétonne ou automobile) ;
  - en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

### 6.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- 6.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A7.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

- 7.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (cf. **figure 3**).

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

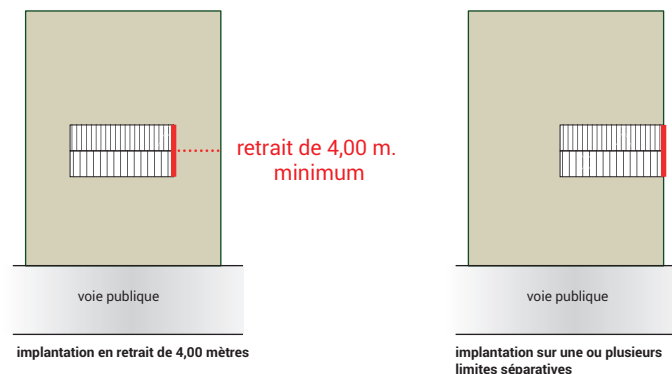


figure 3

- 7.1.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
- lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé primaire), à compter du bord du fossé est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ;
  - ou lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventorié au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ;
  - ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
  - ou en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination de bâti existant ;
  - ou pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions, les rénovations, les changements de destination sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.

### 7.2. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- 7.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

## ARTICLE A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Non réglementé.

## ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. DÉFINITIONS

- 9.1.1. Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la « projection verticale du volume de

## Zone A

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

la construction, tous débords et surplombs inclus » (cf. **figure 4**).

- 9.1.2. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

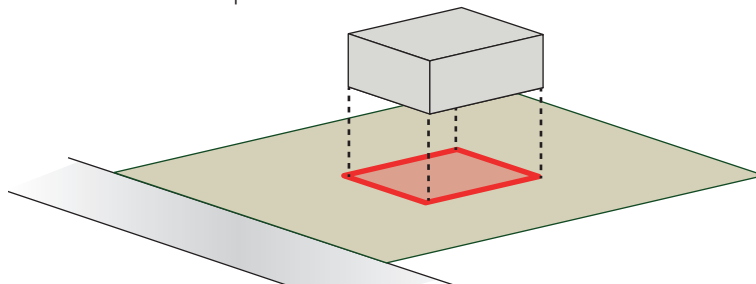


figure 4

## 9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Ac ET Ae

- 9.2.1. Non réglementé.

## 9.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ac

- 9.3.1. L'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain maximum.

## 9.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ae

- 9.4.1. L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de la superficie du terrain.

## ARTICLE A10.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :
- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 5**) :
    - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
    - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article A.11.

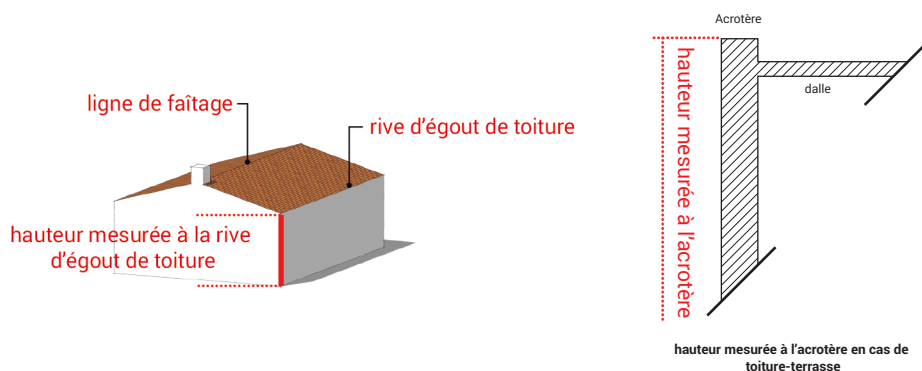


figure 5

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

- 10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édifices techniques suivants :
- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édifices d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 6**).

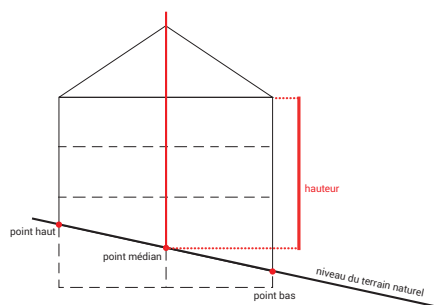


figure 6

### 10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Ac, Ae ET Ah

- 10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à **2,80 mètres à l'égout de toiture**.

### 10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Ae ET Ah

- 10.3.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à **3,20 mètres à l'égout de toiture, sans dépasser l'existant**.
- 10.3.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- 10.3.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 10.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ac

- 10.4.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :
- **7,00 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente ;**
  - **6,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.**

**Le corps de la construction destiné au logement de fonction, s'il est accolé au bâtiment d'exploitation, est limité à 3,20 m à l'égout de toiture.**

- 10.4.2. Toutefois, le dépassement des hauteurs précitées peut être autorisé en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- 10.4.3. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Zone A

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

**10.5. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

- 10.5.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

**ARTICLE A11.****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS****11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 11.1.1. En vertu de 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, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».
- 11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.  
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :
- simplicité des formes ;
  - qualité des matériaux ;
  - harmonie des volumes quant à leur proportion ;
  - harmonie des couleurs et des matériaux avec les constructions avoisinantes.
- 11.1.3. Les constructions et installations nouvelles doivent impérativement être d'aspect bois naturel (avec lames verticales). Elles devront privilégier l'emploi du bois et des matériaux sombres et mats.
- 11.1.4. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois...) est interdit.
- 11.1.5. Pour tout projet, il y a lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale.
- 11.1.6. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- 11.1.7. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- 11.1.8. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.
- 11.1.9. En zone Ar et dans les zones inondables portées au document graphique, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- 11.1.10. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.
- 11.1.11. Les toitures devront être de teinte sombre (marron, beige, orange, rouge) ou de teinte flammée (imitation tuiles) sauf pour les ouvertures en toiture et dispositifs de production d'énergie.
- 11.1.12. Les dispositions de l'article A11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

### 11.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 11.2.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 11.2.2. Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer. Ils devront, dans la mesure du possible, ne pas être visible depuis l'espace public.
- 11.2.3. Nonobstant toute disposition contraire, tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### ARTICLE A12.

### OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### 12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

- 12.2.1. Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires au projet.
- 12.2.2. Les aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à condition de ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

#### 12.3. AIRES DE LIVRAISON

- 12.3.1. Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### 12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- 12.4.1. Non réglementé

## Zone A

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

**ARTICLE A13.****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER****13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

**13.2. OBLIGATION DE PLANTER**

- 13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
  - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 13.2.2. Les constructions et installations nouvelles ainsi que les aires de services doivent être entourées d'un écran de végétalisation visant à en réduire l'impact visuel sur les paysages naturels. Cette disposition concerne également les dépôts de matériaux autorisés.
- 13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 13.2.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

**13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- 13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 13.3.2. 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

**13.4. ARBRES PONCTUELS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET MASSIFS BOISÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

- 13.4.1. Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.
- 13.4.2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

---

## Section II - Conditions de l'utilisation du sol

---

### 13.5. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- 13.5.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

## Zone A

**Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols****ARTICLE A14.****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 14.1. Non réglementé

**ARTICLE A15.****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.
- 15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- 15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.
- 15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m<sup>2</sup> an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**ARTICLE A16.****OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 16.1. Non réglementé.