

ZONES AGRICOLES (A)

RAPPELS: EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION (à titre informatif)

ZONE A: Les zones A correspondent aux secteurs de la commune où l'activité agricole est prédominante. Elles comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est réservée à l'activité agricole et comprend des constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU). Elle peut également accueillir des constructions sous réserve du respect des dispositions de l'article **L.121-8** et suivants du Code de l'Urbanisme.

La zone A possède un secteur de type Ap qui correspond à un secteur Agricole Particulier. Les secteurs Ap :

- sont mis en place pour répondre aux orientations du PADD, en ce qu'ils permettent d'anticiper des intentions qui ne sont pas encore au stade de projet et dont les dates de mise en œuvre ne sont pas connues à ce jour,
- permettent ainsi de traduire les ouvertures qui sont faites au PADD, et de mettre en place des mesures qui permettront d'assurer la mise en œuvre de ces orientations au moyen d'une procédure de "révision allégée" ou de révision "générale",
- sont situés **en contiguïté de l'agglomération** (UE) et de ses zones d'extension (1AUE), ils possèdent une vocation agricole et sont inconstructibles.

Bien que les secteurs Ap, soient tous inconstructibles, leur dissociation en sous-secteur permet de faire la corrélation entre l'orientation du PADD et la traduction au plan de zonage.

Le secteur AP de la zone A possède quatre sous-secteurs :

- Le secteur **Ap (1)** est mis en place pour prendre en compte l'évolution de la cohabitation entre les fonctions urbaine (habitat, tourisme, santé...), et faire en sorte que le PLU ne s'oppose à la réalisation d'éventuels projets telle qu'une extension ou une relocalisation du camping en continuité du tissu aggloméré (terrains de tennis). Ce qui veut dire que s'il n'y a pas de problème de cohabitation entre le camping en zone UCc et la maison d'accueil temporaire, il n'y a pas nécessité de délocaliser le camping. L'éventualité d'un déplacement n'est donc pas connue à ce jour. Par ailleurs, cette surface ne constitue pas un potentiel urbanisable pour l'accueil de construction d'habitation.
- Les secteurs **Ap (2) et Ap (4)** sont mis en place pour prendre en compte l'évolution de la frange urbaine Est et ainsi assurer la cohérence de développement à plus long terme des secteurs contigus que représentent les zones 1AUE, lorsqu'elles deviendront des zones urbaine de type UE. Il s'agit ainsi de mettre en place des mesures préparatoire par anticipation au-delà des projections du PLU). Cette intention est affichée au-delà des projections du présent PLU, par conséquent le foncier des secteurs Ap(2) et Ap(4) reste inclus dans la zone agricole et n'a pas à être comptabilisé comme foncier constructible dans les projections de consommation du foncier du futur PLU.
- Le secteur **Ap (3)** pour mettre en place une mesure d'anticipation pour la création d'un secteur spécifique, en continuité du tissu agglomérée (cimetière) destiné à l'accueil d'activités artisanales, afin de répondre au besoin de regroupement des activités déjà existantes, et ainsi conforter le projet économique de la commune. Il s'agit ici d'une mesure préparatoire, car l'intention de regrouper les activités économique ne peut voir le jour sans une révision du SCOT. La date d'approbation de la révision du SCOT est non connue à ce jour. Par ailleurs, cette surface ne constitue pas un potentiel urbanisable pour l'accueil de construction d'habitation.

ZONES AGRICOLES (A)

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A - I.1	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	P 42
Article A - I.2	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS	P 42
I.2.1	OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES	P 42
I.2.2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES	P 43
Article A - I.3	MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	P 45

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A - II.1	VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	P 45
II.1.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES	P 46
II.1.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	P 46
II.1.3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	P 46
II.1.4	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS (à la date d'approbation du PLU)	P 47
II.1.5	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES A L'ACTIVITÉ AGRICOLE	P 47
II.1.6	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	P 47
II.1.7	HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE	P 47
Article A - II.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	P 48
II.2.1	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES VOLUMETRIES/ MATERIAUX	P 48
II.2.2	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES	P 49
II.2.3	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES OUVERTURES/ FACADES	P 50
II.2.4	CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES	P 50
II.2.5	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	P 52

Article A - II.3	TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	P 52
II.3.1	TRAITEMENTS DES ESPACES NON BÂTIS AU SOL	P 52
II.3.2	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES	P 53
Article A - II.4	OBLIGATIONS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT	P 53

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A - III.1	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	P 53
III.1.1	CONDITIONS D'ACCES	P 53
Article A - III.2	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	P 54
III.2.1	CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS	P 54

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones agricoles sont dites «zones **A**». Elles comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent règlement est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ZONE A :

- Cette zone est réservée à l'activité agricole et comprend des bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU). Elle peut également accueillir des constructions sous réserve du respect des dispositions de l'article L.121-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La zone A possède un sous-secteur de type **Ap** qui correspond à un secteur Agricole Particulier. Les secteurs Ap sont situés en contiguïté de l'agglomération, ils possèdent une vocation agricole et sont inconstructibles.

Article A - 1.2	<u>INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS</u>
---------------------------	---

A - 1.2.1	<u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</u>
------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

- Toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole du sol ou du sous-sol.
- Toute nouvelle construction liée à l'activité agricole à moins de 100 m des limites des zones U et AU à l'exception des ouvrages de mise aux normes.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping, dans la mesure où ceux-ci sont considérés comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du Code Rural.
- La création de plans d'eau d'une surface supérieure à 10m²
- Toute construction, tout exhaussement et affouillement de sol, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une **zone inondable** représentée au plan graphique.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LES SECTEURS Ap:

- Toute nouvelle construction y compris celles destinées à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf s'ils sont liés à la conservation, la restauration des zones humides, aux ouvrages de régulation des eaux pluviales.

A - I.2.2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (sauf Ap) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des l'articles L.121-8 et suivants (LOI LITTORAL):**

Par dérogation aux dispositions de l'article L121-8: les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des Paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, ET INSTALLATIONS LIÉES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS:

- Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions devront respecter les marges d'isolement par rapport aux constructions voisines. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- Les constructions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; restaurations, extensions et les installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, terrain saisonnier destiné à être exploité comme aire naturelle de camping, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ...).
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes (cumulatives) :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation (vacant);
 - que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation;
 - que l'implantation de la construction ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et n'apporte pas une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone;
 - que lorsqu'il s'agit d'un transfert ou lors de la création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous réserve que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les ouvrages et constructions réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités ainsi que ceux liés à la gestion de l'eau et aux aménagements publics .

AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES DANS LA ZONE A :

- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de se faire (cumulativement) :
 - sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m
 - en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal,
 - en continuité du volume existant et sans que l'extension ne crée de logement nouveau
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au regard de leur intérêt architectural ou historique. Leur changement de destination ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure. Au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable, le changement de destination sera subordonné à l'avis conforme la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 151-12 du code rural et de la pêche maritime.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR LA ZONE A (sauf Ap) :

- La reconstruction des bâtiments après sinistres est autorisée à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre. Toutefois des dispositions spécifiques sont mises en place pour les secteurs soumis au risque d'inondation :
- Les « zones inondables » sont identifiées au document graphique PLU par une trame spécifique. Dans les zones touchées par le risque d'inondation, la reconstruction des bâtiments (similaire au volume existant avant sinistre) pourra être autorisée après sinistre sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'occupant initial et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à l'inondation.

Article A - I.3	<u>MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</u>
--------------------------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (sauf Ap) :**Mixité des destinations et sous-destinations:**

- Non réglementé

Majoration du volume constructible:

- Non réglementé

SECTEURS Ap: sans objet

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A - II.1	<u>VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS</u>
---------------------------------------	---

Objectifs à atteindre concernant l'implantation et la volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU), pour la réalisation de logements de fonctions. Il s'agira d'obtenir un objectif de bonne insertion dans le contexte environnant:

Assurer une bonne insertion dans environnement :

- La volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées le long des emprises publiques ou voies (publiques ou privées) doivent concourir dans la mesure du possible au confortement des alignements bâti lorsque ceux-ci existent et sont établis de fait, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel le projet s'inscrit.
- Veiller à une insertion harmonieuse des extensions de construction dans l'environnement.

Favoriser l'insertion dans le contexte:

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'alignement.
- Préserver la cohérence de l'implantation des constructions existantes.

Ne pas engendrer de conflits d'usages routiers:

- Les constructions neuves devront être situées en dehors des marges de recul indiquées au document graphique
- Lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile l'exigent un recul particulier par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques sera demandé.

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus par application des dispositions présentées dans les articles suivants pour les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) concernant leur extension, ainsi que pour les constructions de logement de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

Pour les **bâtiments agricoles**, les équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: les volumétrie et implantations des constructions ne sont pas réglementés. Toutefois leur implantation devra garantir une bonne insertion dans le paysage

A - II.1.1	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVÉES)</u> <u>ET EMPRISES PUBLIQUES AUX VOIES</u>
-------------------	--

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (Sauf Ap) :

- En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques, et sous réserve de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement, les constructions doivent être implantées (en totalité ou pour partie) :
 - soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques;
 - soit en retrait de l'alignement sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement
- Un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques pourra être imposé lorsqu'il s'agit de respecter les objectifs à atteindre, notamment pour reprendre un alignement spécifique avec des constructions contiguës ou situées sur les parcelles voisines, limiter les conflits d'usage routier par rapport au tracé de la voie (visibilité et sécurité routière)....

AP: Sans objet**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU) , elle pourra s'effectuer dans le prolongement du bâtiment initial en conservant le même recul par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques .
- Les règles d'implantations ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, aux équipements d'intérêt collectifs et les bâtiments publics.

A- II.1.2	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u>
------------------	--

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (sauf AP)

- Les constructions devront s'implanter (en totalité ou pour partie) :
 - soit en limite (s) séparative (s)
 - soit en retrait de la (ou des) limite(s) séparatives (s), avec un recul minimum de 1,90 m
- Dans tous les cas, un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être imposé lorsqu'il s'agit d'assurer le respect des objectifs à atteindre.

AP: Sans objet**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:**

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU) , elle pourra s'effectuer dans le prolongement du bâtiment initial en conservant le même recul par rapport aux limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul minimal par rapport aux limites séparatives pourra être inférieur à 1,90 m.
- Les règles ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles ni aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics

A - II.1.3	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS</u> <u>SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</u>
-------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (sauf AP)

- Il n'existe pas de règle concernant l'implantation d'un bâtiment principal vis-à-vis d'un autre bâtiment principal.

AP: Sans objet

A - II.1.4	<u>EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR L'EXTENSION</u> <u>DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS*</u> (*à la date d'approbation du PLU)
-------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (Sauf Ap) :

- Pour les bâtiments agricoles (y compris les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole) l'emprise au sol maximale n'est pas règlementée

AP: Sans objet**CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION EXISTANTS*** (*À LA DATE D'APPROBATION DU PLU) **ET POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS** au titre du L.151-19

- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est limitée à 45 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée autorisée est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Pour les équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics: l'emprise au sol n'est pas limitée.

A - II.1.5	<u>EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS</u> <u>LIES ET NECESSAIRES A L'ACTIVITÉ AGRICOLE</u>
-------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (Sauf Ap) :

- Pour les bâtiments agricoles (y compris les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole) , l'emprise au sol maximale n'est pas règlementée

AP: Sans objet

A - II.1.6	<u>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>
-------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (Sauf Ap) :

- La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut de la construction (hors cheminées) à partir du terrain naturel avant travaux. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.
- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas être 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.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 12 m au faitage. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux activités : (silos...)

AP: Sans objet

A - II.1.7	<u>HAUTEUR MAXIMALE</u> AUTORISÉE
-------------------	--

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION (logement de fonction) :

A (Sauf Ap)	<ul style="list-style-type: none"> • En complément des règles générales, la hauteur maximale autorisée est de : 12 m au faitage, 7 m à l'égout du toit ou acrotère.
--------------------	--

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION EXISTANTS* (*À LA DATE D'APPROBATION DU PLU) **ET POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS** au titre du L.151-19

- En complément des règles générales, l'extension des constructions existantes* doit se faire en harmonie avec la construction originale et sans surélévation du bâtiment principal : La hauteur maximale autorisée est de: 12 m au faitage sous réserve que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur du bâtiment initial.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions qui ne respectent pas déjà la règle, dans ce cas l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

Article A - II.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
-----------------------------------	---

OBJECTIFS

Objectifs à atteindre concernant l'aspect et la volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU), pour la réalisation de les logements de fonctions pour obtenir une qualité architecturale, environnementale et paysagère :

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de la zone A.

Favoriser l'insertion dans le contexte :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble
- Rechercher une qualité architecturale qui visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux, avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. Le pétitionnaire devra décrire son projet et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans l'environnement au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus par application des dispositions présentées dans les articles suivants notamment pour les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) concernant leur extension, ainsi que pour les constructions neuve d'habitation (logement de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles).

A- II.2.1	<u>CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES VOLUMETRIES/ MATERIAUX</u>
------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (sauf AP)

- Pour les bâtiments agricoles (y compris les bâtiments nécessaires à l'activité agricole), les projets devront présenter un volume, une implantations et un aspect permettant une bonne insertion dans l'environnement. Dans tous les cas, les bâtiments agricoles devront répondre aux objectifs en favorisant une bonne insertion dans le contexte, et ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ..., doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet, de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments à l'architecture traditionnelle ou dans les bâtiments à l'architecture balnéaire situés à proximité (pierre de pays, brique, bois, ardoise, tuile...) de manière à s'intégrer dans le paysage proche et lointain.
- Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

AP: Sans objet

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION ET POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19:

- En complément des règles générales, les volumétries des constructions d'habitation (extension de l'existant à la date d'approbation du PLU et construction neuves pour la réalisation du logement de fonction) :
 - Elles devront de préférence faire référence à l'architecture locale et s'apparenter aux volumétries des bâtiments à l'architecture traditionnelle
 - Dans un souci d'homogénéité, les volumétries présentes dans un même ensemble de constructions mitoyennes devront s'accorder les unes aux autres notamment concernant le type de toiture choisie.

- Les **matériaux de façade** des constructions d'habitation
 - Les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle pourront être autorisés à condition de justifier qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
 - Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).
- Les **matériaux de couverture des constructions d'habitation**:
 - Les matériaux autorisés pour les toitures qui présente un faitage sont l'ardoise ou un matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile n'est autorisée que si elle est présente dans l'environnement proche.
 - D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les projets contemporains sous réserve de justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION EXISTANTS* (*À LA DATE D'APPROBATION DU PLU)

- En complément des règles générales, les volumétries des extensions accolées aux corps principaux comporteront des volumétries similaires aux volumétries des bâtiments traditionnels hormis si elles se présentent sous la forme d'appentis.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

- Les rénovations et extensions devront préserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.
- Les extensions sont autorisées uniquement en façade « côté jardin » et dans le prolongement du pignon ou de la façade.
- Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment (pierre de pays, brique, bois, ardoise, tuile).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics.

A - II.2.2

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (sauf AP)

- Pour les bâtiments agricoles (y compris les bâtiments nécessaires à l'activité agricole), les projets devront présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne insertion dans l'environnement.

AP: Sans objet

CONDITIONS PARTICULIÈRES:

- Pour les travaux et extensions sur les bâtiments d'habitations existants (à la date d'approbation du PLU) et constructions neuves d'habitation (logement de fonction): La pose de matériaux spécifiques (panneaux solaires, photovoltaïques, ...) permettant la mise en œuvre de systèmes à énergies renouvelables est autorisée en toiture à condition que le projet ne soit pas en contradiction avec les autres règles concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions et qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site dans lequel elle s'inscrit.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES FUTURES CONSTRUCTION D'HABITATION (logement de fonction) :

- Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles.
- Les toitures terrasses sont interdites
- Les toitures des corps principaux présenteront des pentes comprises entre 40° et 50 ° leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

- Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine.
- Les toitures des extensions s'accorderont avec les pentes existantes des corps principaux des constructions.
- Les couvertures seront réalisées en ardoises (naturelles) ou tout autre matériau d'aspect identique à l'ardoise.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs , ni aux bâtiments publics

A - II.2.3**CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES OUVERTURES/ FACADES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A** (sauf AP)

Pour les travaux et extensions sur les bâtiments d'habitation existants (*à la date d'approbation du PLU):

- Concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants* et pour les constructions neuves d'habitation (logement de fonction) une vigilance particulière sera apportée sur l'ordonnancement des ouvertures en façades : veiller à conserver une composition symétrique ou asymétrique mais dans tous les cas proportionnée.

AP: Sans objet

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

- Les ouvertures d'origine seront conservées.
- Les lucarnes réalisées en façade seront uniquement des lucarnes fronton inspirées des modèles traditionnels.
- Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes sur les corps principaux.
- Les coffres apparents des volets roulants sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion (intégrés en volume et en couleur)
- En façade et pignon sur rue, les ouvertures qui ont été condamnées par le passé seront ré-ouvertes en priorité, d'autres ouvertures pourront être créées sous réserve de conserver le gabarit des ouvertures existantes.
- Les châssis de toit ne sont autorisés que si le dispositif s'harmonise avec les ouvertures existantes et sous réserve de présenter des proportions verticales à pose encastrée.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs , ni aux bâtiments publics

A - II.2.4**CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir.
- Pour l'ensemble des clôtures, l'emploi de plaques préfabriquées de tous types et de toutes hauteurs est interdit (par exemple : béton, plastique, bois, ...) ainsi que les haies de conifères .

CLÔTURE EN FAÇADE SUR RUE:

- Si elles sont envisagées, les clôtures seront :
 - soit exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits par exemple), leur hauteur sera limitée à 0,80 m
 - soit minérales et surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m.
 - soit exclusivement végétales et composées d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,50 m,
 - soit constituées d'un grillage et de poteaux de même couleur ,accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,50 m (*haie côté rue - grillage côté propriété privée*).
- Les clôtures minérales pourront être accompagnées ou non d'une haie vive composée d'essences locales ne dépassant pas 1,50 m.

CLÔTURE EN LIMITE SEPARATIVES:

- Si elles sont envisagées, les clôtures seront :
 - soit minérales et surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 m.
 - soit en bois ou d'aspect similaire (matériau composite...) , dans tous les cas la teinte sera neutre et non vive. Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.
 - soit exclusivement végétales et composées d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m.
 - soit constituées d'un grillage et de poteaux, accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m.
- Les clôtures minérales ou en bois pourront être accompagnées ou non d'une haie vive composée d'essences locales ne dépassant pas 1,80 m.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics

A - II.2.5	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE
-------------------	--

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (sauf AP)

- L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel .

AP: Sans objet

Article	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES
A - II.3	NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - II.3.1	<u>TRAITEMENTS DES ESPACES NON BÂTIS AU SOL</u>
-------------------	--

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A

- **Les haies et les talus plantés existants** seront maintenus ou reconstitués à proximité, et plantés d'essences locales.
- **Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L151-23** du Code de l'Urbanisme devront être protégés :
 - les occupations et utilisations des sols, travaux ainsi que les coupes, abattages ne devront pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie ou talus concerné. Si tel était le cas, ces éléments devront être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (arbres, arbustes ou talus), assurant à terme la même fonction.
 - Les travaux* ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus représentés sur le document graphique du PLU sont soumis à l'autorisation préalable du maire. Celui-ci peut la refuser, ou exiger que la destruction soit compensée par la reconstitution de talus ou la replantation de haies constituées d'espèces locales pour restituer ou améliorer la fonction initiale ou renforcer l'existant. (* Sont considérés comme travaux soumis à demande préalable : tout arasement de talus, arrachage de haies, coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches.)
- **Pour les zones humides identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme :
 - A l'intérieur des secteurs identifiés comme zones humides au plan de zonage: tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides . (*par mode d'occupation, on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol).
- **Pour les cours d'eau identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme :
 - Toutes installations, ouvrages, travaux, ou activités, en deçà des seuils précisés à l'article R214-1 titre III du Code de l'Environnement, ayant pour effet d'altérer ou de détruire partiellement ou totalement les cours d'eau identifiés sur le document graphique du PLU, sont interdits. Cela vaut notamment pour les opérations de busage (béton ou plastic), curage mécanique, reprofilage ou rectification du lit, détournement de cours d'eau, mise en place d'obstacles à l'écoulement des eaux permanents ou temporaires (seuils, barrages, bâtards d'eau).

A - II.3.2**OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (sauf AP)**

- L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagnée ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles, des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

AP: Sans objet

Article**A - II.4****OBLIGATIONS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT****RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A**

- Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.
- Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- La mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est autorisée lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Article****A - III.1****CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A**

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.
- 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

Article**A - III.1.1****CONDITIONS D'ACCES****RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A**

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucune construction ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques et la servitude de passage le long du littoral.

Article A - III.2	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
------------------------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A (sauf AP)

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Réseau public d'eau :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Condition de desserte par les réseaux d'énergie (électricité, gaz, éclairage public, fluides divers):

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque le réseau primaire est projeté.

Condition de desserte pour les réseaux de communication numérique:

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque le réseau primaire est projeté.

Condition de desserte par les réseaux d'assainissement - eaux usées

- En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation en vigueur.

AP: Sans objet

A - III.2.1	<u>CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS</u>
--------------------	---

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE A

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la limitation de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Il sera préféré en priorité des méthodes alternatives par infiltration (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration ...) au rejet systématique dans les réseaux d'assainissement existants.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé...).
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit