

## 2 ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée Ah qui correspond aux constructions sans lien avec l'activité agricole.

Les nouvelles constructions, les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

La zone Ah comprend une sous zone dénommé Aha, la zone Aha accueille un site d'activité artisanale isolée au sein de l'espace rural.

### ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

#### 1 Sont interdits en toutes zones

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article Ah 2.

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue des habitations.

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

## ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article.

### 2.1 Les nouvelles habitations en zone Ah

Les nouvelles constructions et leurs annexes.

Les nouvelles constructions respecteront un recul de 100 m minimum par rapport aux bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

### 2.2 Les constructions existantes en zone Ah

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

### 2.3 Le changement de destination en zone Ah

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres constructions existantes.

Les constructions susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure en pierre et ou en terre
- une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs
- une emprise au sol minimale de 30 m<sup>2</sup>
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être soumis au changement de destination.

## 2.4 Autres constructions autorisées en zone Ah

Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ah 9 et Ah 10, ils seront implantés dans un rayon de 30 m maximum autour de l'habitation.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage et dans les limites de l'article Ah 9 et Ah10.

## 2.5 Constructions autorisées en zone Aha

L'extension des constructions existantes

### ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui

concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

L'assainissement autonome des nouvelles habitations sera situé dans la zone Ah. Les mises aux normes des installations existantes pourront « débordés » sur la zone A voisine, notamment lorsque l'installation est située en dehors de la zone Ah.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

### 4.4 Réseau incendie

Toute construction de plus de 250 m<sup>2</sup> habitable doit être assortie d'une réserve à incendie à la charge du propriétaire.

## ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

### 6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement et ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

Les garages s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers, le reste de la construction s'implantera en retrait de 1 m minimum.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

### 6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

### 6 3 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des cours d'eau identifiés aux plans de zonage.

## ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m et 3 m en cas d'ouverture(s).

### 7.2 Implantations différentes:

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

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale cumulée des bâtiments annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour la zone Aha.

## ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations et des abris pour animaux est de 4,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour la zone Aha.

## ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

### 11.1 Aspect général du bâti (zone Ah et Aha)

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

### 11.2 La végétation (zone Ah et Aha)

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

### 11.3 Les clôtures (zone Ah)

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable.

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

Pour la zone Aha :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité impérative liée à la surveillance, à la sécurité ou à la nature de l'activité.

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

### 11.4 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU (zone Ah)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les caractéristiques ne seront pas dénaturées et les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis au permis de démolir.

### 11.5 Bâti ancien (petit patrimoine, bâti vernaculaire en pierre antérieur au XX siècle) (zone Ah)

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales, la volumétrie du bâti sera gardée.

## **ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle habitation y compris en cas de changement de destination, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement sur la parcelle, garage compris.

Pour la zone Aha :

Pour les constructions à usage d'activité, il doit être réalisé une place de stationnement minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. La règle s'applique pour la superficie liée à l'extension.

## **ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

Pour la zone Aha :

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées :

- Par des rideaux d'arbres ou de haies vives
- Par un prolongement de la façade du bâti (même hauteur, même matériau)

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

#### **ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### **ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'implantation des constructions devra privilégier leur ensoleillement maximal et permettre l'utilisation de dispositifs de captation (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...)

#### **ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière