

# REGLEMENT DES ZONES A, As, Ah, Av

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer.

Elle comprend un sous-secteur As, zone agricole inconstructible, où le développement d'exploitations agricoles n'est pas opportun entre une zone économique et une zone d'équipements publics.

Elle comprend trois sous-secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5-II.6°, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Sous-secteur Ah pour permettre la gestion des hameaux présents au sein de l'espace agricole, très éloignés du bourg.
- Sous-secteur Av pour permettre la construction de petites constructions, correspondant aux terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

#### En zone A :

- Les constructions et installations, y compris classées, directement nécessaires à une exploitation agricole<sup>13</sup>.
- Les tunnels, directement nécessaires à une exploitation agricole<sup>14</sup>, à condition de faire l'objet d'une bonne insertion paysagère avec un accompagnement végétal (arbres et/ou haies).
- Les constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification à condition d'être dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole<sup>15</sup> et en demeurer l'accessoire :
  - o activités d'accueil touristique : ces activités d'hébergement touristique (hormis camping) doivent se réaliser par aménagement de bâtiments existants
  - o local de vente directe : ces activités de transformation et vente de produits de la ferme doivent se réaliser au siège d'exploitation.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition d'être directement nécessaires à une exploitation agricole<sup>16</sup> existante et d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- Pour les bâtiments d'habitation existants :
  - o L'extension des bâtiments d'habitation à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 50% de la surface existante, et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>17</sup> (existant + extension) (mais ne comprenant pas les surfaces de piscines et annexes ne disposant pas de surface de plancher, qui peuvent s'ajouter en plus).
  - o Les annexes des bâtiments d'habitation (hors piscine), dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limitées à 2 par tènement.
  - o Les piscines à condition d'être liées à un bâtiment d'habitation existant.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureau et d'entrepôt, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

<sup>13</sup> Exploitation agricole définie par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime

<sup>14</sup> Exploitation agricole définie par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime

<sup>15</sup> Exploitation agricole définie par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime

<sup>16</sup> Exploitation agricole définie par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime

<sup>17</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, aucune extension ni aménagement ne sera autorisée

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Dans la zone inondable, les constructions et installations qui relèvent des catégories autorisées par le présent article sous réserve de respecter les prescriptions applicables en matière d'inondation.

#### En zone As :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les installations et ouvrages techniques, y compris les voies nouvelles notées en emplacement réservé, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

#### En zone Ah :

- Pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> :
  - o Le changement de destination, à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureau et d'entrepôt, dans le volume existant sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.
  - o L'aménagement et l'extension à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 30 % de la surface existante, et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>18</sup>.)
- Les constructions annexes (hors piscine) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limitées à 2 par tènement.
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Dans la zone inondable, les constructions et installations qui relèvent des catégories autorisées par le présent article sous réserve de respecter les prescriptions applicables en matière d'inondation.

#### En zone Av :

- Le stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.
- Les constructions dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limitées à 1 par tènement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Dans la zone inondable, les constructions et installations qui relèvent des catégories autorisées par le présent article sous réserve de respecter les prescriptions applicables en matière d'inondation.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

### **ARTICLE A 3**

### **ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

<sup>18</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, aucune extension ni aménagement ne sera autorisée.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les portails doivent être implantés à 5 mètres minimum du bord de la chaussée de la voie.

## **ARTICLE A 4**                    **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales doit être prioritairement envisagé sur le tènement foncier par infiltration. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires à la gestion et rétention des eaux pluviales, à la charge du propriétaire, doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5**                    **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### Dans toutes les zones :

Les constructions doivent être implantées à minimum 10 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 10 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 10 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et les piscines peuvent s'implanter à moins de 10 mètres et jusqu'à l'alignement, à condition que la hauteur sur l'alignement de la voie soit inférieure ou égale à 3,5 mètres.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de minimum 1 mètre de l'alignement.

## **ARTICLE A 7**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### Dans toutes les zones, limites des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées à minimum 5 mètres des limites des voies privées.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres des limites sont autorisés à moins de 5 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante.

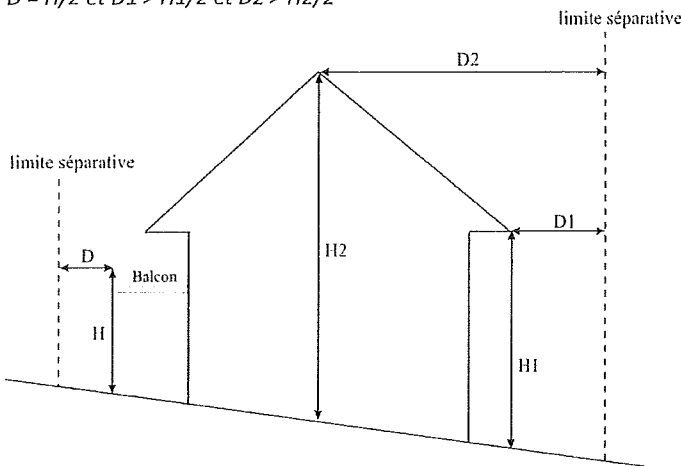
Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et les piscines peuvent s'implanter à moins de 5 mètres et jusqu'à la limite, à condition que la hauteur sur la limite de la voie soit inférieure ou égale à 3,5 mètres.

### En zone A, limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres

$$D - D1 - D2 > 4 \text{ mètres}$$

$$D = H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 4 mètres des limites.

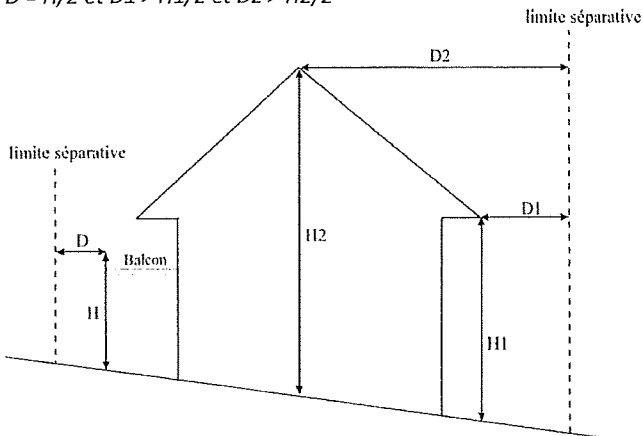
### En zone Ah et Av, limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter

- Soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres

$$D - D1 - D2 > 4 \text{ mètres}$$

$$D = H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 4 mètres des limites.

- soit sur limite séparative, à condition :
  - o qu'il s'agisse d'une construction d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> et disposant d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m ;
  - o qu'il s'agisse de piscine ;
  - o si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin
  - o s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### Le long des cours d'eau :

Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 15 mètres des berges des cours d'eau de la Chalaronne, des Echudes et du Pontcharat.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 15 mètres des berges sont autorisés à moins de 15 mètres à condition de ne pas réduire la distance existante.

Ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif :

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait de minimum 1 mètre.

## **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En zone A, les annexes et piscines aux bâtiments d'habitation doivent s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres du bâtiment d'habitation existant.

Autres constructions et autres zones : non réglementé.

## **ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement, jusqu'au faîtage (sommet) du bâtiment. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, de type ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

En zone A, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et les constructions annexes aux bâtiments d'habitation sont limitées à une hauteur de 3,5 mètres au faîtage.

En zone Ah, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et les constructions annexes sont limitées à une hauteur de 3,5 mètres au faîtage.

En zone Av, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels et aux cônes de visibilité sur le centre.

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

### Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

### En zone A, éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, ouvertures, menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements, extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtements est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### En zones Ah et Av, éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, ouvertures, menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements, extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtements est interdit.

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement.

D'autres types de couleurs de façades et toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, les clôtures végétales sont possibles.

Les clôtures en matériaux d'aspect béton sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette hauteur s'applique aussi aux clôtures végétales d'essences locales.

La hauteur des clôtures peut être supérieure en fonction de la topographie des lieux, ou de la nature de l'installation, selon des critères de sécurité ou salubrité.

#### Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### Eléments remarquables :

Les bâtiments et autres éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions opposables et annexées au présent règlement (annexe 1), visant à préserver ou mettre en valeur leurs caractéristiques remarquables.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

#### En plus : en zone Ah :

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>19</sup>.

En plus, pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche indivisible de 4 logements<sup>20</sup>.

Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au minimum une place de stationnement pour véhicule par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>21</sup>.

Pour les autres constructions : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations d'essences locales et variées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, sont imposés pour masquer certains bâtiments, dépôts de véhicules ou installations d'activités admises dans la zone.

<sup>19</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 51 jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 101 jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

<sup>20</sup> Soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 9 et 12,...

<sup>21</sup> Soit 1 place de stationnement jusqu'à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 26 jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 51 jusqu'à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,...

**SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol**

**ARTICLE A 14                    COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL  
(C.O.S.)**

Sans objet.

**SECTION IV - Conditions techniques particulières**

**Article A 15                    CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article A 16                    CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE  
D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.