

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Cette zone est protégée et à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage d'habitations non liées à l'activité agricole à l'exception des bâtiments remarquables repérés sur le document graphique, articles R.123.12 et R.123.7 du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'industrie, commerces, hébergements hôteliers, artisanat, bureaux, exploitation forestière
- les terrains de sports motorisés
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les lotissements à usage d'activité
- les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les dépôts de tout nature portant atteinte à l'environnement
- le stationnement isolé des caravanes

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et sont directement liés au bon fonctionnement des exploitations agricoles :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés et nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) où cette distance peut être portée à 100 m.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromet pas le caractère de la zone et reste limitée à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005.
- Le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 24 mars 2005, et repéré au document graphique (R.123.12 et R.123.7 du Code de l'Urbanisme) et de qualité architecturale traditionnelle dans la limite du volume bâti existant, dans la

mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit

- à usage principal d'habitation;
- à usage d'activité artisanale, de loisirs (tels que centre équestre), , d'hébergement hôtelier, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les clôtures.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues, ou liés à la défense incendie.
- La reconstruction de bâtiments, après sinistre, à l'identique, sans changement de destination sur une même unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –

3-1 LES ACCÈS

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-2 LES VOIRIES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les CD 1, 312 et 635.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable des bâtiments d'élevage peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

4-2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

A défaut de raccordement au réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, réalisés sur tout terrain doivent respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES –

La superficie des terrains est déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement

ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres de plate-forme,
- 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées à 2m au moins de ces limites.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande des 2m à partir de la limite séparative.

Pour les constructions existantes et implantées soit en limite latérale soit dans la bande des 2m à partir de la limite séparative, pourront être autorisées les reconstructions surface pour surface, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones urbaines et à urbaniser ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Par ailleurs la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 2m.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

La hauteur de tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 10 m (hors tout) mesurés à partir du sol naturel.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11-1 LES CITERNES DE GAZ LIQUÉFIE OU A MAZOUT, AINSI QUE LES INSTALLATIONS SIMILAIRES, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

11-2 CLÔTURES

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont proscrits

Les clôtures seront de type agricole. En limite de voie publique, elles pourront être constituées de murs en pierres levées ou de murs-bahuts en pierre ou enduits de 1,20 m de hauteur maximum et peints en blancs.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

ARTICLE A 13 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux disposition de article 130 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Il n'est pas fixé de règle.

Cependant l'extension des constructions ne peut excéder 10% de la surface de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant au jour de l'approbation du PLU, éventuellement après aménagement.

L'application de cette règle ne peut avoir comme effet de réduire à moins de 40 m² la surface hors œuvre nette de cette extension.