

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone A

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée s'ils sont nécessaires à cette activité.

Un secteur Ap a été mis en place autour de l'urbanisation existante afin de limiter d'éventuels conflits d'usage.

La zone agricole comporte une zone inondable (PPRI) identifiée par une trame sur les documents graphiques

ARTICLE A 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

Dispositions générales:

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2

Dans la zone inondable:

Toutes les constructions et utilisation du sol qui ne respectent pas le PPRI.

Dans le secteur Ap:

Toutes les constructions et utilisation du sol à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- a. 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 ;
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- c. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** 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.
- d. Les exhaussements et affouillements de sols** sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils sont rendus nécessaires à la réalisation de projets de voies où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- e. Les constructions de bâtiments d'élevage** doivent respecter les distances liées à l'application de la règle de réciprocité vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.
- f. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants** à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✖ L'extension maximale de 40% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m²
 - ✖ Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

- ✖ Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total.
L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à la sablière.
- g. Le changement de destination des bâtiments désignés** sur le document graphique sous réserve que :
 - ✖ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✖ le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - ✖ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.
- h. Les constructions** devront respecter les prescriptions de la servitude de bruit des infrastructures terrestres.

Dans le secteur Ap:

Les constructions agricoles légères (serres tunnel...) sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives...).

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 927.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la carte d'aptitude des sols qui figure en annexe sanitaire et à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la route départementale 927.
- à 25 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des voies communales.

Les extensions et adaptations des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des fossés et ruisseaux.

Toutefois lorsqu'une construction est implantée avec un retrait différent, l'extension peut être réalisée en continuité du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE A 10- Hauteur maximale des constructions:

Constructions à usage agricole

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps.

Couvertures

Constructions à usage d'activité agricole:

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Les toitures traditionnelles :

A l'exception des toitures terrasses, la pente des toitures sera de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions principales à pente devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Les enduits et les joints (pour les murs en briques apparentes) seront réalisés dans les tons des pierres et terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les bâtiments supports d'activités agricoles, pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Clôtures (hors de la zone inondable)

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✕ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✕ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures séparatives (réglementées par le code civil) devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- ✕ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces Boisés Classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités pourront être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.