

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Article 1 - Zone A - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1. toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
2. la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme sauf ceux autorisés par l'article 2.3.

Article 2 - Zone A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions, leurs extensions et les installations à destination agricole, dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie à l'article L311 du Code rural ;
2. les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole telle que définie aux articles L311, L312-5 et L312-6 du Code rural et qu'elles sont implantées à 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate classé en zone U ou NH, pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ;
3. en application de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de bâtiments agricoles identifiés aux plans de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination dans le volume existant des bâtiments repérés en une destination non liée à une exploitation agricole;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
5. les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLU (22/06/2007) faisant éventuellement l'objet d'une extension d'une SHOB maximale de 50 m²;
6. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;
7. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;

8. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
9. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol (cf. plan de localisation des exploitations agricoles concernées, pièce n°8.2).

Article 3 - Zone A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une largeur minimale de 5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 178.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies notamment sur celles qui imposent des reculs particuliers pour les constructions.

Article 4 - Zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement et eaux pluviales

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à des systèmes d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

4.3 - Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Article 5 - Zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article 6 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Le long de l'A83, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de :

- 100 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitat ;
- 50 mètres pour les constructions et installations à destination d'activités ;
- et de 30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs.

Le long de la RD178, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 50 mètres.

Le long de la RD137, hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 35 mètres.

Toutefois, ce recul peut être réduit à 25 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Le long des RD 11, RD 57, RD 76, RD 115, RD 178A RD 415 hors agglomération, l'implantation des constructions doit respecter un recul, par rapport à l'axe de la voie, d'un minimum de 25 mètres. Toutefois, ce recul peut être réduit à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au service public d'exploitation et de gestion de la voie.

Article 7 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur H1 de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les Piscines non couvertes doivent être implantées à 1,50 minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 - Zone A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Zone A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

Toutefois la hauteur H1 des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 mètres, et leur hauteur plafond H2 ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur des façades.

Article 11 - Zone A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés 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 conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- 1,80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les portails doivent être conçus, tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

11.3 - Dispositions particulières

Outre le respect des dispositions ci-dessus :

1. les travaux réalisés, y compris les ravalements, sur une construction existante à la date d'approbation du PLU (22/06/2007), identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, doivent être conçus pour mettre en valeur les caractéristiques de cette construction ;
2. les éléments architecturaux et / ou de modénature existants, de même que les murs ou ouvrages en pierre ou brique, prévus pour être apparents, doivent être préservés et mis en valeur.

11.4 - Eléments de bâti ou ensemble à protéger (article L 123-1,7° du Code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (cf. légende du règlement, pièce n°5.2).

Article 12 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Article 13 - Zone A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Dispositions générales

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Ensembles d'intérêt paysager

13.2.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

13.2.2 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 14 - Zone A - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.