

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Un secteur **Ap** correspond au secteur agricole ou l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En tous secteurs,**

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation reconstruction changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- tout dépôt de ferrailles déchets vieux véhicules...
- tout terrain aménagé permanent ou saisonnier pour l'accueil des campeurs et caravaniers.
- tout stationnement de caravanes sauf en garage "mort" pour les habitants des habitations existantes.
- toute construction à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés dans le bâti existant dans la mesure où ces constructions sont liées à une exploitation agricole.
- toute transformation du bâti autre que celle autorisée à l'article A2.
- tout affouillement ou exhaussement exceptés ceux liés à l'exploitation agricole ou nécessaire à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou liés à la création d'une réserve incendie ou de lagunage.

En secteur Ap :

- l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire) sous les conditions d'implantation suivantes :

- Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- Et que l'implantation de la construction se fasse :

○ Proximité d'un ensemble bâti habité (hameau village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- en l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation les locaux (bureau pièce de repos sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors ouvre brute ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme aires naturelles de camping gîtes ruraux chambres d'hôtes.) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone (boxes hangar sellerie local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation) à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

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

- les constructions installations équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site

- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou nécessaire à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou liés à la création d'une réserve incendie.

En secteur **Ap** les extensions des bâtiments agricoles existants.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteront aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre du R.123-7 du code de l'urbanisme au plan de zonage en vue de créer des logements ou des dépendances à des logements sous réserve que cela soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine architectural.

- Les possibilités d'extension ou de construction de dépendances présentées ci-après sont acceptées dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments (extension + dépendances nouvelles) et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

✓ L'extension des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural. Il est précisé que cette extension pourra se faire au sein d'un bâtiment existant par changement d'affectation à condition de respecter les conditions énoncées ci-dessus.

✓ Les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin garages) peuvent être autorisées à condition d'être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

- L'aménagement la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales commerciales ou de services existantes dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol à la date de publication du POS sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

- Les piscines découvertes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être situé sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

- Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables les sentiers piétons chemins de halage et de marche pied..

- Le long des autres voies publiques pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

- Le long des autres voies les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

- Dans ces marges de recul pourront être autorisées l'aménagement la reconstruction après sinistre ainsi que 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 (visibilité notamment).

- A proximité des cours d'eau des sources des puits les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, NI, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U AU NI Nh et Nr proches.

- Les autres constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 00 m.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**- Logements de fonction :**

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 6.00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 11.00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

Toutefois ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

● La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**1. Rénovations et aménagements des constructions anciennes en pierres**

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole si il y a nécessité de créer des ouvertures la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante soit
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les rénovations devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement

2- Constructions neuves modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement.

3. Cas des constructions à usage agricole

Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

- Les volumes seront simples.

- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois en maçonnerie enduite ou en bardage métallique. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse teinte aspect).

- Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

4. Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en pierre d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum

couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximum de 1.20 m.

Ces deux solutions peuvent être surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint ou d'éléments en bois PVC etc. ... le tout n'excédant pas 1.80 m ;

- Soit d'une clôture végétale

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.