

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur A correspond aux espaces agricoles inconstructibles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles), dans lequel les bâtiments existants peuvent évoluer (extension de la construction principale, annexes) et qui autorise la construction d'abris divers agricoles.
- Le secteur AA correspond aux espaces agricoles strictement inconstructibles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles).
- Le secteur AC correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et n'est autorisée que dans la zone d'implantation définie à l'article 8.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole sont admis sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, dont les activités de diversification agricole.

A

- Les bâtiments agricoles repérés sur le document de zonage peuvent changer de destination.
- Les constructions à usage d'habitation (maison de gardiennage) et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole et à raison d'une maison par exploitation. Cette construction doit être nécessaire à l'activité agricole et destinée au logement en tant que maison de gardiennage.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel, ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur AA :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

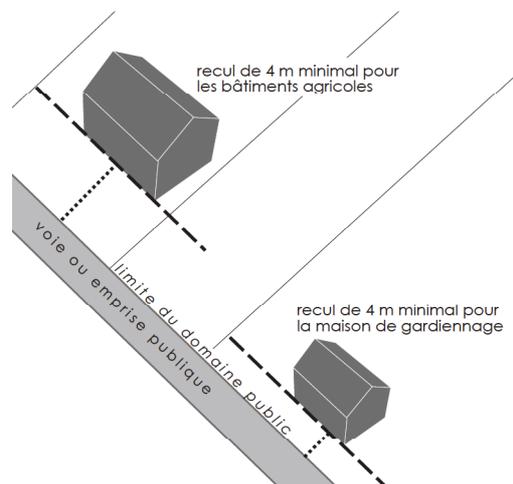
6.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les annexes liées à une construction d'habitation principale existante doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait de 4 m minimum avec le domaine public.

6.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantées en respectant un retrait de 4 m minimum avec le domaine public.
- La maison de gardiennage doit être implantée en respectant un retrait de 4 m minimum avec le domaine public.
- Les annexes liées à la maison de gardiennage doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques



ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

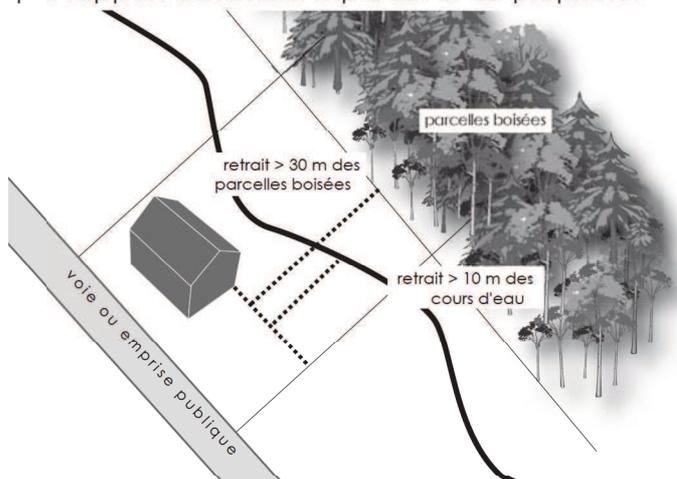
7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur AA :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux canaux d'irrigation et aux limites des parcelles boisées



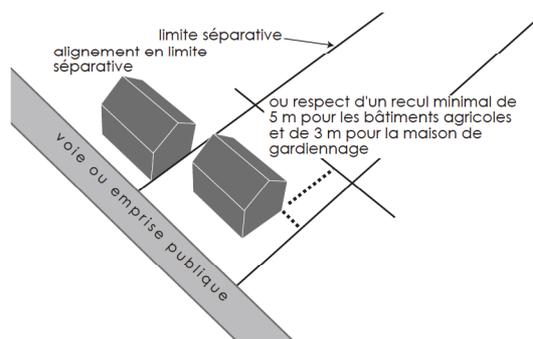
7.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les annexes liées à une construction d'habitation principale existante doivent être implantées soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait de 5 m minimum avec les limites séparatives.

7.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives de 5 m minimal pour les constructions liées à l'activité agricole, de 3 m minimal pour les constructions à usage d'habitations.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale, ou sur une parcelle séparée de l'unité foncière par un chemin rural uniquement, et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

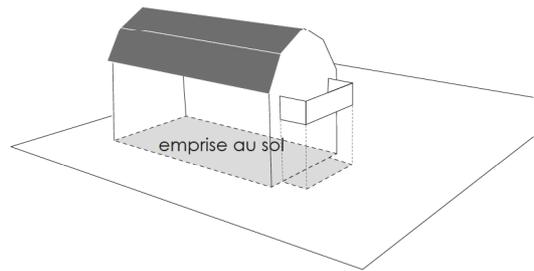
A

ARTICLE A9 : emprise au sol

9.1. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Les annexes de la maison de gardiennage peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 50 m² maximum.

Les autres typologies de bâtiments ne sont pas réglementées.



emprise au sol

9.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

A

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation principale existants peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 50 m² maximum.
- Les abris divers agricoles doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 100 m².

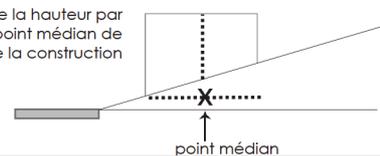
ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

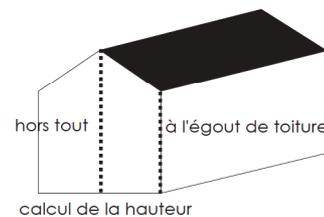
calcul de la hauteur par rapport au point médian de la largeur de la construction



pour les terrains en pente

10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur AA :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des règles de hauteur de bâtiments.
- L'extension des bâtiments ne peut pas dépasser la hauteur de la construction initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.



hauteur maximale des bâtiments

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

La hauteur des extensions ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes liées aux habitations doit être inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

La hauteur maximale des abris divers agricole doit être inférieure ou égale à 10 m à l'égout de toiture.

10.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être inférieure ou égale à 10 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à 8 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article non réglementé

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE A16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.