

TITRE 4 | ZONES A ET N

CHAPITRE 1 : ZONE A

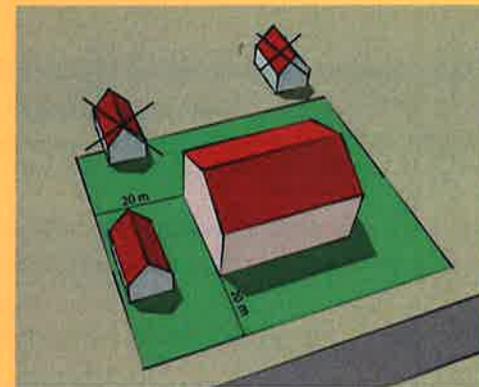
Illustrations / Rappels	Règlement
	<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone A est une zone réservée à l'activité agricole. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Des murs et des murets sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé de véhicules...) et réalisées avec soin.</p> <p>Des vergers sont repérés sur les plans de zonage au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme. ils devront être préservés. La préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres, voire l'inclusion de constructions au sein du verger, mais les arbres abattus devront être replantés en continuité du verger.</p> <p>Les boisements de ripisylves ainsi que les haies et bosquets sont repérés sur les plans de zonage <u>au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme</u>. Ils devront être préservés. Le dessouchage et la coupe rase y sont interdits, toutefois la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres.</p> <p>Les zones humides sont repérées sur les plans de zonage par une trame spécifique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toute construction y est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide qui n'aura pu être évitée devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE). Les travaux de restauration écologiques de ces milieux sont autorisés.</p>

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article A - 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	<p><u>Sont de plus autorisées les occupations et utilisations du sols suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> □ Les constructions destinées à abriter des animaux en pâture (abris à chevaux,...) sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - d'être réalisées en matériaux légers, naturels, s'intégrant dans l'environnement, - d'être facilement réversibles (ne pas laisser de trace en cas de disparition), - d'être implantées à une distance minimale de 50 m vis-à-vis des limites de zones U et AU, - qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol. □ Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité autre qu'agricole et viticole sous réserve de constituer une activité annexe qui reste accessoire ou complémentaire à l'activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en valeur de ressources locales d'énergie (éolien - autoproduction / bois : déchiquetage, séchage), plate-forme de compostage, recyclage de matières naturelles, méthanisation ... à condition : <ul style="list-style-type: none"> ▪ de ne pas compromettre l'activité agricole, ▪ de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole, ▪ de s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation, ▪ sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		<ul style="list-style-type: none"> □ Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées <u>qu'à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole</u> dans la limite d'un logement par exploitation et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité des équipements publics (ou de la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur), - du respect des prescriptions de l'article 5. - d'être implantées dans un périmètre de 50 m par rapport aux bâtiments d'exploitation. □ L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU (les annexes accolées seront considérées comme des
	Hébergement	X		

				<p>extensions). Sous réserve de la capacité des équipements publics (ou de la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur), et de la compatibilité avec la protection des espaces et des exploitations agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation dans la limite d'une annexe plus une piscine, l'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas dépasser 40 m² hors surface de la piscine, <p>Les extensions et les annexes non accolées s'implanteront dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ou de l'extension ne doit dépasser de ce périmètre)</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		Les points de vente de produits de la ferme sont autorisés sous réserve de constituer une activité annexe qui reste accessoire ou complémentaire à l'activité agricole.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			<p>Sous réserve de constituer une activité annexe qui reste accessoire ou complémentaire à l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> les points d'accueil touristiques tout type d'hébergement touristique <u>intégré au volume bâti existant</u>, les hébergements touristiques non intégrés aux volumes bâtis existants, uniquement le camping pratiqué isolément (camping à la ferme : moins de 6 emplacements (tentes ou caravanes²) et moins de 20 campeurs à condition : <ul style="list-style-type: none"> d'être implanté dans un rayon de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation, d'être intégré aux paysages environnants : rechercher l'intégration par rapport à la topographie, la végétation, ...



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article A – 2 : Implantation des constructions

par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations s'implanteront avec un recul de

- 20 m par rapport aux routes départementales.
- 5 m par rapport aux autres voies

L'extension de constructions existantes ne respectant ces reculs pourra être autorisée à condition de ne pas générer de risques ou de difficulté en matière de sécurité

par rapport aux limites séparatives

- En cas de limite séparative constituant une limite avec une zone U ou AU, les constructions destinées au logement des animaux s'implanteront avec un recul minimal de 50 m. pour les autres constructions il sera fait application des règles d'implantation de la zone U ou AU concernée.

Par rapport aux constructions sur une même propriété :

- Les annexes non accolées aux constructions à usage d'habitation et les extensions de ces dernières s'implanteront dans un périmètre maximal de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation (aucun élément de l'annexe ne doit dépasser de ce périmètre),

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes - seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Rappel: La hauteur est calculée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point par rapport au sol naturel

► Article A – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

- La hauteur des constructions est limitée à R+1+C.
- Les extensions autorisées des constructions existantes ne pourront dépasser la hauteur de celles-ci.
- La hauteur en tout point des annexes non accolées est limitée à 5 m.

Pour les abris pour animaux en pâture

- La hauteur des constructions est limitée à 5 m.

Article A – 4: Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- Harmonie des couleurs.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

Pour les bâtiments agricoles

On veillera à :

- Intégrer le bâtiment dans la topographie du site pour limiter l'impact visuel (terrassement minimum, végétalisation des abords, ...),
- Eviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses,
- Envisager la toiture comme une « 5^{ème} façade » du bâtiment, visible depuis les hauteurs : matériaux, teintes, ... pour que le bâtiment s'intègre harmonieusement dans le paysage,
- Les teintes doivent être neutres, privilégier l'aspect bois naturel ou bois vieilli.
- Le blanc est interdit quel qu'en soit le support.
- Privilégier la pose de panneaux photovoltaïques en toiture (et non au sol).

Il est recommandé de se reporter à l'annexe du présent règlement intitulée « L'insertion des bâtiments agricoles » qui détaille un certain nombre de principes pour faciliter l'intégration des bâtiments agricoles.

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

Il sera fait application de l'article UB-4.

Pour les abris pour animaux en pâture

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. Le bardage bois pourra être privilégié.

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (pour lesquels une volonté de démarcation peut être portée).

► Article A – 5 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Principes :

- De manière générale, les espaces libres autour des exploitations agricoles, non affectés à l'activité (stockage par exemple) seront traités en espace vert.
- Les zones de dépôts et de stockage (matériaux, engins et outillage) devront si possible être arborées en périphérie ou intégrées à la topographie du site de manière à être les plus discrètes possible dans le paysage, et surtout non visibles depuis la périphérie de la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation

- A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

► **Article A – 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Section 3 – Equipements et réseaux

► **Article A - 7 : Accès et voirie**

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

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 pourra être interdit.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics et de secours.

► **Article A -8 : Desserte par les réseaux**

Eau potable

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

La récupération, le stockage et la réutilisation d'eaux de pluie (ou l'exploitation d'une autre ressource) peuvent dans certains cas pallier à un raccordement au réseau public, moyennant le respect des normes en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être assainie individuellement et conformément aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies seront infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

► Article A – 9 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas imposé de prescription particulière.