TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles, dites zones A, sont réservées à l'activité agricole.

La zone A comprend :

- Un secteur Aa qui concerne le cône de vue sur la ville à préserver, et donc inconstructible.
- Des secteurs Ah où se trouve un habitat dispersé d'anciens corps de ferme où toute activité agricole a cessé et d'habitations isolées. Ces écarts n'ont pas vocation à être densifiés mais la reconstruction, l'extension, l'aménagement ou le changement de destination du bâti est admis, ainsi que la construction d'annexes. Ces ensembles ne sont pas équipés de tous les réseaux publics et notamment de l'assainissement collectif. Ces secteurs constituent des STECAL au titre du L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et aux secteurs Ah et Aa :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A sauf aux secteurs Aa et Ah:

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

- Les extensions des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles.

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, restauration à la ferme) si elles présentent un caractère accessoire à l'activité agricole

- Les installations démontables si ces dernières sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.

- 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 :
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
    - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
    - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

- Pour les constructions existantes à destination d'habitation, l'extension mesurée limitée à 30 % de la surface de plancher existante, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes d'un bâtiment d'habitation, limitées à 2 à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU, sous réserve que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 40 m², dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les piscines dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 40 m²

Dispositions particulières aux secteurs Ah :

- Pour les constructions existantes autres qu'à destination agricole, l'extension mesurée limitée à 30 % de la surface de plancher existante, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes d'un bâtiment d'habitation, limitées à 2 à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU, sous réserve que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 40 m², dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les piscines dont l'emprise au sol ne devra pas 40 m²

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, de commerce, d'artisanat (sous réserve qu'il ne soit pas source de nuisances), de d'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'ensemble des constructions autres qu'annexes situées en zone Ah peuvent faire l'objet d'un tel changement de destination comme prévu à l'article L.123-1-5 II 6°.

- 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 :
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières aux secteurs Aa :

- 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 :
  - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
  - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A sauf au secteur Ah :

- Non règlementé.

Dispositions particulières aux secteurs Ah :

Le règlement ci-dessous ne s'applique que pour les constructions à usage d'habitation.

A. Eau potable :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :

- Les constructions à usage d'habitations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement si existant.

- Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public dans les délais légaux.
- En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

C. Eaux pluviales :

- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. *Réseaux secs*

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés sauf contrainte technique.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

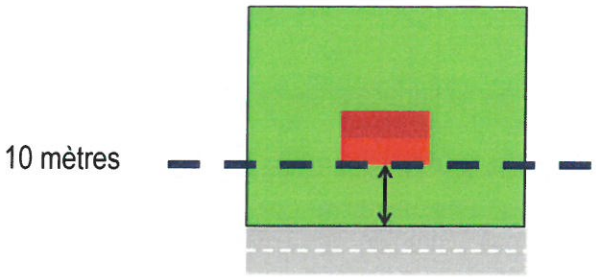
- Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

- Les constructions, sauf équipements publics et/ou d'intérêt général, devront s'implanter au-delà de 10 mètres des voies publiques et privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas d'extension, de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Les équipements publics et/ou d'intérêt général pourront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit avec un recul d'au moins 1 mètre.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

Illustration explicative :



Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

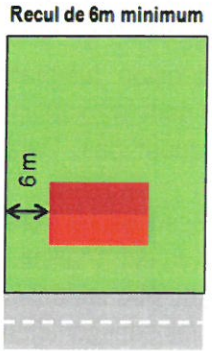
Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions sont autorisées sur limite séparative.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la construction doit respecter un recul au moins égal à 6 mètres de la limite séparative.

Cas particuliers :

- Les équipements publics et/ou d'intérêt général devront s'implanter soit à l'alignement soit au-delà de 1 mètre des voies publiques et privées et des emprises publiques.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

Illustration explicative :



Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Les annexes des bâtiments d'habitation devront être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation.

Article 9 – A : emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- L'emprise au sol maximale cumulée des extensions des constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à l'exception des piscines, ne pourra excéder 40% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

Article 10 – A : hauteur des constructions

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur maximum des constructions principales à destination d'habitation, hors construction à usage agricole, est fixée à 9 mètres au faitage. La hauteur de leurs extensions est égale au plus à celle du bâtiment existant, dans la limite de 9 mètres au faitage.

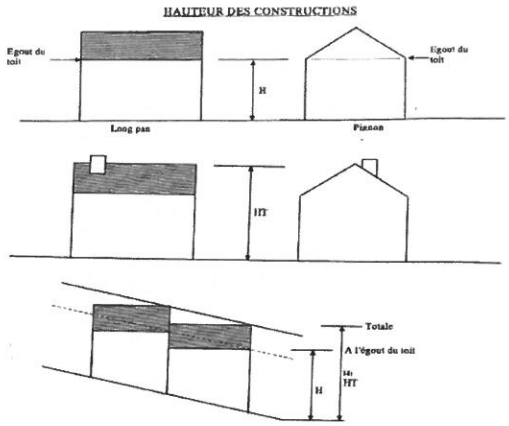
- La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit.

- La hauteur maximum des constructions agricoles est limitée à 15 mètres hors tout. Cette hauteur pourra être dépassée en cas de contraintes techniques (ex : silos).

Cas particuliers :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- La hauteur des locaux accessoires est fixée à 3 mètres 50 à l'égout du toit.
- Un dépassement de la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation équivalent à 2 mètres peut être autorisé pour faire régner une harmonie avec les bâtiments agricoles dont elles sont contigües.

Illustration explicative :



Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment d'habitation, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes et présenter une unité d'aspect avec le bâtiment existant.

- Les annexes devront présenter une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation existant.

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation du gibier ; leur hauteur ne doit pas être supérieure à 1.20 m.

Article 12 – A : stationnement

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés au plan de zonage ne pourront changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé

Article 16 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A et au secteur Ah :

- Non réglementé.