

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A est une zone naturelle, à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement normal des exploitations.

Elle comprend également :

- * un secteur **Ai2** qui correspond à des terrains à vocation agricole soumis au risque inondation moyen et qui fait l'objet de prescriptions particulières ;
- * un secteur **Ai3** qui correspond à des terrains à vocation agricole soumis au risque inondation faible et qui fait l'objet de prescriptions particulières ;
- * un secteur **Ai4** qui correspond à des terrains à vocation agricole soumis au risque inondation résiduel et qui fait l'objet de prescriptions particulières ;
- * un secteur **Af1** qui correspond à des terrains à vocation agricole soumis au risque feu de forêt très fort et qui fait l'objet de prescriptions particulières ;
- * un secteur **Ap**, où pour des raisons paysagères, toute nouvelle construction est interdite.

Pour les éléments de patrimoine architectural, culturel, historique et écologique identifiés au titre de l'article L 123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme figurant sur les plans de zonage, des prescriptions s'appliquent. Le cahier des prescriptions figure dans le TITRE VI du présent règlement.

SECTION I

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

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, en particulier :

- les maisons d'habitation individuelles, sauf celles citées à l'article A2;
- les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'habitat,
- les constructions aux destinations suivantes :
 - . hôtel,
 - . commerce ou artisanat,
 - . bureau ou service,
 - . industrie dont industrie agro-alimentaire,
 - . entrepôts,
 - . équipements collectifs,
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- les opérations d'aménagement ;
- camping et caravanage :
 - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception du camping à la ferme,
 - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,

- les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur ;
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - . les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - . les aires de stationnement et les dépôts d'au moins 10 véhicules,
 - . les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- l'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans le secteur **Ap**, toute nouvelle construction est interdite pour des raisons paysagères.

Dans le secteur **Af1**, toutes les constructions sont interdites pour des raisons de sécurité (risque feu de forêt très fort).

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Dans la zone A et Ai4, peuvent être autorisés:

- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole (hangars, remises, etc...), soit des locaux de vente des produits de l'exploitation agricole, soit des logements pour l'exploitant et son personnel.

Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole à condition :

* que ces constructions trouvent leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

* que ces constructions doivent de plus constituer un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

- les camping à la ferme : limités à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments du siège d'exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;
- les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées dès lors que leur surface hors oeuvre nette initiale représente au minimum 60 m². En aucun cas la surface hors œuvre nette créée ne pourra dépasser la surface hors œuvre nette existante. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 200 m² ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (cf article L.111-3).
- **dans le secteur Ai4**, la création ou l'aménagement de sous-sols sont interdits.
- **dans le secteur Ai4**, les campings (saisonniers ou permanents) sont interdits.
- **dans le secteur Ai4**, les planchers utiles des constructions devront être situés au minimum 0.20 m au-dessus de la côte de référence, à savoir au minimum à 0.70 m au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur Ai2, seuls peuvent être autorisés sous réserve que les opérations autorisées ne conduisent pas à augmenter les risques ou à en créer de nouveaux ou à augmenter sensiblement la population exposée:

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- la surélévation (à au moins 20 cm de la côte de référence à savoir à 1.20m au-dessus du terrain naturel) ou l'extension limitée (qui ne peut être supérieure à 20 m² ou supérieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment) de l'emprise au sol des constructions existantes :
 - à usage d'habitations, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 200 m²,
 - à usage d'hébergement, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - à usage professionnel, d'activité ou de stockage, liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.

Ces extensions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,
- les serres agricoles démontables.

Dans le secteur Ai3, seuls peuvent être autorisés sous réserve que les opérations autorisées ne conduisent pas à augmenter les risques ou à en créer de nouveaux:

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,

- la création de constructions :

- à usage d'habitations, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 200 m²,
- à usage d'hébergement, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- à usage professionnel, d'activité ou de stockage, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les planchers utiles créés devront être situés à au moins 20 cm de la côte de référence, soit 0.70m au-dessus du terrain naturel.

Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- l'extension de l'emprise au sol et la surélévation des constructions existantes :

- à usage d'habitations, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 200 m²,
- à usage d'hébergement, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- à usage professionnel, d'activité ou de stockage, liés et nécessaires à l'exploitation agricole. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.

Les planchers utiles créés devront être situés à au moins 20 cm de la côte de référence, soit 0.70m au-dessus du terrain naturel.

Ces extensions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- la création et l'extension de bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Les matériaux et matériels stockés ne devront pas pouvoir être emportés par le courant. Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les planchers utiles créés devront être situés à au moins 20 cm de la côte de référence, soit 0.70m au-dessus du terrain naturel.

- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,

- les garages, abris ou appentis.
- les serres agricoles démontables
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence .

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole, doit être alimenté en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2) Assainissement

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4) Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

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

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU L A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau de désenclavement D7 D20 D51 D75 D94	Pour toute construction : - 15 mètres ;
Chemin ruraux et communaux	Pour toute construction : - 5 m

NOTA :le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 20 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

Au-delà et jusqu'à 30 m de l'axe, le premier plancher habitable se situera au moins 3 m au-dessus du fil d'eau du talweg.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres et 9 mètres au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

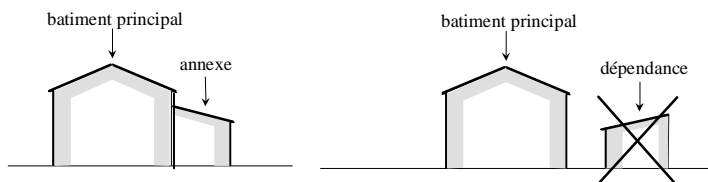
A 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de "ton tuile de terre cuite". Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés, seulement s'ils relient des bâtiments non contigus implantés à l'alignement des voies ou s'ils sont contigus à d'autres murs pleins. Dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Forme :

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres.

A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

En aucun cas la SHON ne pourra dépasser 200 m².