

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculemment

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des exploitations agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

2.1- Dans les marges de reculemment :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.3.2. La reconstruction des bâtiments, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux.

2.3.3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les constructions destinées à usage d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans les cas de création de logements de fonction liés à l'exploitation agricole par constructions neuves ou changement de destination, les bâtiments devront être :

- implantés à **moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux...)
- implantés en dehors des périmètres sanitaires engendrés par les autres bâtiments des exploitations agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles*) en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève.

2.3.4. La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes liées à l'exploitation agricole avec ou sans changement de destination.

Toutefois les extensions des constructions à usage d'habitation (ou de gîte) sont autorisées dans la limite de 100 m² de SHOB maximum sous réserve de ne pas doubler la surface au sol initiale du bâtiment:

Les extensions des habitations (ou gîtes) existantes en rapport avec l'exploitations agricole seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments d'exploitation agricole en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) et ressortant d'une autre exploitation et soumis à distance d'implantation, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.3.5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation ou de gîte liés aux exploitations agricoles doivent respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- être en bon état et non en ruine (qu'elle possède au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants)
- avoir une structure traditionnelle en pierre,
- que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de **50 m²**
- **de ne pas réduire les interdistances avec les bâtiments d'exploitations en activité (à l'exclusion des logements de fonction, gîtes ou locaux d'accueil du public) ressortant d'une autre exploitation, et soumis à distance d'implantation.**

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

2.3.6. Les activités considérées comme le **prolongement d'une activité agricole existante** au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural :

- magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, **par construction neuves et changement de destination.**
- activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs (**gîte**, ferme-auberge, camping à la ferme), lorsqu'ils sont implantés dans **des bâtiments traditionnels existants y compris par changement de destination.**

Lorsque ces activités concernent des locaux accueillant du personnel, elles devront être situées ainsi que leurs éventuelles extensions, en dehors du périmètre sanitaire engendré par les bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations*) en activités et étrangers à l'exploitation dont ces activités relèvent.

Dans le cas de création de gîtes liés à une exploitation agricole par changement de destination, les bâtiments supportant un changement de destination, devront être :

- implantés à **moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux...)
- implantés en dehors des périmètres sanitaires engendrés par les autres bâtiments agricoles existants (*sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations*) en activités et étrangers à l'exploitation dont le gîte relève.

2.3.7. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.3.8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone, de retenues d'eau liées à la sécurité incendie, à la régulation des eaux pluviales, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre, ainsi qu'à la réalisation d'infrastructures routières.

2.3.9. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

2.3.10. Les exploitations de carrières, la recherche et l'exploitation minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers sous réserve de ne pas compromettre à terme la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 -Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées des constructions autres que les bâtiments et installations agricoles doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé, si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemin piétonniers - randonnées

Les constructions devront être implantées à **5 m minimum** de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Ruisseau

Les constructions devront être implantées à **8 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L123-1-7**

6.4- Règles alternatives

6.4.1. Dans le cas d'immeubles ou voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble

6.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°, l'extension pourra, alors, être autorisée lorsqu'elle ne diminue pas la marge de recul mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à l'axe de la route.

6.5- Réseaux divers

En application du 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 d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.6- Réseaux d'énergie électrique

6.6.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63KV$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.

6.7. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

7.1- Limites séparatives

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.1.2. Les constructions pourront s'implanter à **1,50 m minimum** de la limite séparative en présence d'une haie.

7.1.3. Les constructions pourront s'implanter à **3 m minimum** de la limite séparative en présence d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.2- Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, cependant la hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole ou de gîte devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial. Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Les constructions devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

11.4. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.5. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

13.2. Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3. Des plantations de haies bocagères pourront être imposées, lors de la création ou de l'extension de bâtiments d'exploitation agricoles, afin de favoriser leur intégration dans l'environnement paysager et de limiter leur impact visuel. Cette disposition sera appréciée au vu du site dans lequel ils s'inscrivent (topographie des lieux, co-visibilité avec les zones habitées...)

13.4. Les haies et plantations d'arbres sur talus classées EBC devront obligatoirement être reconstituée à l'identique.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.
