

ZONE A

Caractère de la zone : la zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées dans cette zone, à l'exclusion du sous secteur **As** où en raison de mesures de protection paysagère toutes constructions de quelque nature que ce soit sont interdites.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole du site, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à la vie de la zone.

Les bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination car ils présentent un intérêt patrimonial ou architectural. Ce changement de destination ne peut être autorisé que s'il ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 1 – A - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone **As** sont interdites toutes constructions et installations, y compris agricoles.

Dans le reste de la zone A, sont interdits :

- 1 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
- 5 - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- 6 - Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction.
- 7 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article A2 (logements de fonction des agriculteurs).
- 8 - Les points de distribution de carburants.
- 9 - Le réaménagement des bâtiments après la cessation de l'activité de l'exploitation agricole à l'exception de celui admis à l'article 2-A ci-après.

Article 2 – A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Concernant les constructions techniques à usage agricole, sont autorisés sous conditions:
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation et à la culture sous serre ou sous abri.

2 - Concernant les constructions à usage d'habitation répondant à la vocation de la zone, sont autorisés sous conditions:

- une construction à usage d'habitation par exploitant agricole à titre principal, et une annexe attenante, sous réserve :
 - . de l'existence préalable des bâtiments techniques d'exploitation,
 - . qu'elle s'intègre dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation,
 - . que la shon finale, toute extension comprise ne dépasse pas 200 m2,
 - . que la superficie des annexes soit limitée à 30 m2.

3 – Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 6 des Dispositions Générales;

4 – Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.

5 – Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et directement liées à une exploitation agricole existante, à condition qu'elles en demeurent l'accessoire, ou en constituent un complément économique nécessaire : local de vente de produits du terroir, gîte d'étape, gîte rural, chambres d'hôtes, dans la limite de 2 unités par exploitations pour une surface totale n'excédant pas 200 m2, fermes-auberges, par transformation ou aménagement de bâtiments existants, camping à la ferme.

6 - Le réaménagement avec changement de destination de bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient identifiés sur les documents de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il n'y a pas de modification majeure des volumes existants ni de changement de l'aspect extérieur. Le changement d'affectation est destiné à de l'habitat, des gîtes, des activités économiques n'apportant pas de nuisances.

Article 3 – A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible ; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomération.

Toute opération doit comporter un accès sur les voies publiques. Il sera déterminé par la commune.

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 peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

II. Voiries nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 -A - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Se reporter au paragraphe 11 des Dispositions Particulières.

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles (en cas d'assainissement non collectif)

Pour les zones non raccordables au réseau collectif et qui ont fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, il convient de se conformer aux indications et dispositions dudit document.

Dans le cas d'une zone non étudiée par ledit Schéma, le pétitionnaire sera tenu de présenter une étude de sol et définissant les conditions et les modalités d'assainissement, préalablement à toute demande de permis de construire.

Article 6 - A - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

RN 94 :

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 94.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- . aux réseaux d'intérêt public,
- . à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- . aux bâtiments d'exploitation agricole, qui devront être implantés à 35 m minimum de l'axe.

Autres voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- . 15 m de l'axe des routes départementales
- . 10 m de l'axe des autres voies publiques actuelles ou futures.
- . 10 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- . l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- . pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation,
- . pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - A - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute extension de construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toute construction nouvelle destinée à un usage autre que celui d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 m.

Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une, au point le plus bas et le plus proche de l'autre, doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieur ou égal à H).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, sans changement sensible de volume, d'un bâtiment existant, ni aux constructions annexes.

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol, à l'exception des abris de jardin qui ne doivent pas dépasser 10 m² au sol.

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur maximale des constructions à ne peut excéder 10 m.

Elle est ramenée à 3 m au faitage pour les abris de jardin.

La hauteur absolue est fixée à 12 m pour les silos.

En cas de surélévation ponctuelle d'un bâtiment dans le cas d'un réaménagement avec changement de destination d'un bâtiment agricole identifié sur les documents graphiques du PLU, la hauteur maximale de ce bâtiment ne devra pas excéder le point le plus haut des bâtiments existants à proximité immédiate.

Article 11- A - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les annexes des habitations (garage, atelier, four ...), les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment, les clôtures doivent avoir le même aspect que les façades, ou s'harmoniser avec elles.

Une architecture particulière, innovatrice (par exemple de type bioclimatique) ne répondant pas aux autres prescriptions du présent article, est admise sur justification spécifique.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le réaménagement avec changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés, identifiés sur les documents graphiques du PLU, devra se faire sans modification majeure des volumes existants, à l'exception d'adaptations ponctuelles et très limitées permettant l'adaptation des constructions à leur nouvel usage. Ainsi, une construction pourra être surélevée d'1 m à 1,5 m pour permettre l'aménagement de combles habitables dans une ancienne grange, un appendice attenant à la construction pourra être créé pour l'aménagement d'un support technique, etc...

Les caractères dominants obligatoires des constructions destinées à l'habitation sont les suivants :

Forme : les constructions à usage d'habitation doivent avoir une toiture à au moins deux pans, dont la pente doit être égale ou supérieure à 55%.

Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement à la jonction de différentes pentes et volumes bâtis et limitées à 20 % de la surface d'emprise au sol de la construction.

Couleur – matériaux : les couleurs vives sont interdites en façades et en toiture.

Le bois apparent est admis s'il ne donne pas un aspect étranger à la zone. Il ne devra pas être majoritaire dans la construction et devra notamment être accompagné de soubassements maçonnés.

- **Adaptations** : des aspects extérieurs particuliers des constructions, permettant d'utiliser l'énergie solaire sont admis sur avis favorable de la Commission compétente.

- **Antennes de télévision** : elles seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture et non visible du domaine public.

- **Abris de jardin** : ils devront être de forme, de couleur et d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage et l'environnement général.

Les constructions agricoles devront être intégrées à l'environnement, dans un objectif de préservation des vues et des perceptions lointaines. Les matériaux, hauteurs, formes, aspects architecturaux devront être compatibles avec le paysage environnant.

. **Volume** : les bâtiments (constructions neuves et aménagements/extensions de constructions existantes) ne devront pas dépasser 50 m de longueur et 30 m de largeur.

. **Matériaux** : le choix s'orientera en priorité vers une structure traditionnelle maçonnerie + bois + fer. Les hangars métalliques sont autorisés, dans des coloris permettant une bonne intégration dans le paysage : couleurs vives et blanc proscrits.

. **Orientation** : les faitages doivent prendre en compte et s'intégrer dans les grandes lignes du paysage (courbes de niveau, torrent, lignes d'arbres...).

Article 12 - A - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes sur l'unité foncière doivent correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 - A - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Néant

Article 14 – A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Soils.