

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A Et au secteur Ac

La zone A est une zone agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur AC (secteur constructible)

Rappels :

- Les démolitions, situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, lié à l'inscription de la Rotonde, sont soumises au permis de démolir ;
- Toute demande d'occupation du sol déposée dans des secteurs inondables au PPRi devra être visée par la Police de l'Eau ;

Les occupations et utilisations du sol concernées par une protection des eaux potables et minérales peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Zones A uniquement :

- L'aménagement, la réfection, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de :
 - o de 50 m² de surface de plancher supplémentaire pour une extension,
 - o de 50 m² de surface de plancher supplémentaire pour une annexe isolée,
 - o de 70m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière à compter de la date d'approbation du présent PLU pour la surface cumulée des extensions et des annexes isolées.

Aucune annexe ne sera implantée à moins de 100m d'un bâtiment agricole.

Les annexes seront implantées dans un rayon de 20m maximum autour de la construction à usage d'habitation existante.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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 et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
- Les convoyeurs de matériaux.
- Les équipements de services utiles à l'exploitation des gravières dans les zones attenantes.
- Les mesures compensatoires environnementales et les aménagements hydrauliques permis dans le périmètre d'autorisation ICPE sont autorisés à condition d'être liés à l'autorisation de la carrière.

Zone AC uniquement :

- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- Le camping à la ferme;
- La création de point de vente;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone à condition d'être limités au strict minimum dans le cadre d'impératif technique avéré.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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 et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

1.1. Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par servitudes, dans les conditions répondant à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. VOIRIE

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

4.1.2. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est autorisée dans la limite de la réglementation existante sauf dans le secteur du périmètre rapproché du

captage des puits prairies Claudel où elle est interdite. Les ouvrages de prélèvements d'eau à usage domestique doivent être déclarés.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Faux Usées

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques.

4.2.1.2. En l'absence de réseau collectif, un dispositif peut être réalisé. Les installations devront, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.1.3. Après délivrance d'une autorisation de branchement à l'égout, le raccordement au réseau public d'assainissement se fera, sur la partie privative, au moyen de réseaux séparatifs (eaux pluviales et eaux usées) jusqu'en limite du domaine privé / domaine public. Ensuite le branchement se fera :

- ↳ soit en séparatif si le réseau public est lui-même en séparatif,
- ↳ soit en unitaire si le réseau public est lui-même en unitaire.

4.2.2. Eaux Pluviales

4.2.2.1.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales de son unité foncière (système de puisard, noue ou bassin).

Dans le cas d'extension, le système de gestion des eaux pluviales devra prendre en compte l'ensemble du bâtiment existant si cela est techniquement réalisable.

4.3. ELECTRICITE-TELEPHONE-TELEDISTRIBUTION

4.3.1. Les réseaux se feront en souterrain ou par tout autre moyen permettant une dissimulation optimale des réseaux de câbles.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

Zones A uniquement :

6.1. Concernant l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existante : La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans toutes les zones :

6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 4 mètres.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4. L'article A 6 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

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

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres (hauteur mesurée entre le point le plus haut du bâtiment et le niveau moyen du terrain naturel) peuvent s'implanter en limite ou en recul.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau. Les aménagements portuaires sont toutefois autorisés.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales de forêt.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.6. L'article A7 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure. Ils peuvent s'implanter en limite ou en recul.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Zones AC uniquement :

10.1. A l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ne peut excéder, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques (cheminées, paratonnerres, balustrades,...) : 15 mètres.

10.2. A l'égout des toitures, au membron ou à l'acrotère, la hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existante 9 mètres.

Zones A uniquement :

10.3. La hauteur maximale des extensions ne devra pas dépasser celle de la construction à vocation d'habitation existante.

10.4. La hauteur des annexes isolées est limitée au maximum à 4m au faitage.

Dans toutes les zones :

10.5. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.6. L'article A10 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

11.1. Installations liées aux énergies renouvelables

11.1.1. Toute nouvelle construction devra être justifiée comme nécessaire à une activité agricole avant d'implanter sur le bâti des installations liées aux énergies renouvelables.

11.1.2. L'implantation au sol de panneaux photovoltaïques est interdite.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....), devront être conservés sauf éléments paysagers malades ou menaçant la sécurité des biens ou des personnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.