

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A a une vocation essentiellement agricole. Elle couvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend deux secteurs :

- Ai : correspondant aux secteurs sujets au risque d'inondation
- Ao : correspondant aux secteurs du terroir classé an AOC (appellation d'origine contrôlée) et/ou au secteur d'approche visuelle du village.

Dans ces deux secteurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Il existe un plan de prévention du risque inondation, dont certaines parties des zones A, Ai ou Ao sont concernées. Elles devront respecter les dispositions applicables du PPRI qui s'impose au règlement du PLU.

Article 1. A – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas nécessaires et liées au fonctionnement de l'exploitation agricole et qui ne sont pas compatibles avec le caractère général de la zone et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation agricole
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires au projet de construction autorisée ou à l'exploitation agricole, sauf pour les installations et équipements présentant un caractère d'intérêt général.
- Toute construction dans les secteurs indicés d'un i ou d'un o (Ai et Ao)
- Les terrains de camping de plus de 25 places, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les résidences mobiles de loisirs,
- Les carrières et les gravières,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement si elles présentent des risques ou des nuisances pour la sécurité des biens et des personnes, sauf celles liées à l'exploitation agricole.
- Les activités artisanales, industrielles, les entrepôts, les hébergements hôteliers, les bureaux et les commerces.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation.

Article 2. A – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Est autorisée toute construction qui n'est pas interdite à l'article 1 et notamment :

- les structures et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (type viabilité) ;
- les bâtiments techniques à usage agricole nécessaires à l'exploitation :
 - les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole dont la superficie doit être proportionnée aux besoins de l'exploitation ;
 - les locaux liés à la vente et à la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole ;
- un bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et sans pouvoir dépasser une surface hors œuvre nette de 120 m² ;
- l'extension mesurée des bâtiments occupés à usage d'habitation, liés à une exploitation agricole, dans la limite de 30% de la SHON existante, une seule fois à compter de l'approbation du PLU ;
- à condition qu'il existe une exploitation agricole avec des bâtiments d'habitation peuvent être créés :
 - des chambres d'hôtes, des tables d'hôtes, des gîtes ruraux, des fermes auberges dans le corps bâti existant ou en extension ;
 - le camping à la ferme (6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires ;
 - une aire naturelle de camping (25 emplacements autorisés avec équipements sanitaires) ;
 - des installations liées au dressage de chevaux, à l'apprentissage de l'équitation ;
- les installations et dépôts classés ou non, directement liés à l'activité agricole ;
- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.

Dans le secteur Ai, seuls sont autorisés les travaux sur les bâtiments existants dont la finalité est de réduire la vulnérabilité des bâtiments par la création, par exemple d'un plancher refuge d'une superficie hors œuvre nette maximale de 50 m², pour les habitations et la mise hors d'eau pour les annexes et autres constructions liées à l'exploitation.

Article 3. A – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

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

Article 4. A – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Assainissement

A défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, les eaux usées, ainsi que les eaux industrielles, doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et après étude du sol permettant de définir la filière et les conditions de traitement des eaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit apporter la preuve que le système de traitement des eaux usées est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du sol (aptitude et dimensionnement).

Les eaux pluviales venant de l'imperméabilisation des sols générée par la construction et les aménagements extérieurs doivent être conduites vers les caniveaux ou fosses conçus à cet effet ou éliminées sur la propriété.

3. Électricité - Téléphone

Les raccordements et les branchements sur les réseaux publics pourront être établis en souterrain.

Article 5. A – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain doit avoir des caractéristiques compatibles avec les prescriptions définies par le système d'assainissement autonome retenu.

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

1. Les constructions

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, les distances sont : 15,00 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées avec au moins un recul de 5,00 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Article 7. A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4,00 mètres au moins des limites séparatives.

2. Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

Article 8. A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les nouvelles constructions doivent former un même volume architectural sur une même propriété.

Article 9. A – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10. A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

Pour les hangars et installations d'activité agricole : 8,00 mètres maximum. Une surélévation peut être autorisée pour des raisons techniques liées à l'installation et à l'exploitation des engins nécessaires à l'exploitation et pour des raisons de mise hors risque d'inondation.

Pour les constructions d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 7,00 mètres.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont interdites.

Article 11. A – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction devra être compatible avec l'environnement extérieur.

Les façades des constructions devront être enduites et les toitures en tuiles.

Article 13. A – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Il est rappelé que le débroussaillage sur 50,00 mètres autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10,00 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées est obligatoire et que l'arrêté préfectoral en date du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 précise les obligations réglementaires dans ce domaine.

1. Éléments protégés à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en A0

Les éléments boisés et espaces libres repérés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés (arbres et espaces boisés maintenus en l'état, espaces libres maintenus en l'état).

Lorsqu'il s'agit d'un espace boisé, alignement d'arbre ou arbre isolé il convient de se reporter aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux EBC et déclarations préalables. En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme dérogatoire, il sera exigé :

- pour toute destruction, la replantation dans un rayon d'au plus 10,00 mètres du même nombre de sujets détruits et de la même essence. ;
- si les destructions sont liées à une maladie propre à l'essence, il pourra être replanté une autre essence dont la silhouette est équivalente à âge adulte (houppier et hauteur).

De plus :

- lorsque les destructions autorisées concernent un alignement d'arbres, la reconstitution d'un alignement d'arbres pourra être imposée ;
- lorsque les destructions autorisées concernent un parc ou jardin, le respect du plan de plantation initial pourra être imposé.

Article 14. A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.