

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

RAPPEL

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles constructions dans une bande de 100 m à partir de la station d'épuration de la commune ou de la station de lagunage située dans la Zone Industrielle de La France.
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.
- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 et de celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.
- L'installation au sol de panneaux solaires, qu'il s'agisse ou non de champs photovoltaïques.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sont autorisées les constructions sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être en continuité de terrains comportant des bâtiments d'exploitation existants ou en continuité d'un ensemble bâti existant, constituant au moins un hameau, et dans le respect des distances liées au principe de réciprocité, énoncées au présent article.
- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à la gestion du réseau hydraulique et/ou à la sécurité des personnes, ou s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux opérations autorisées.
- Les constructions à usage de logements de fonction ou les changements de destination, à condition d'être au bénéfice de logements de fonction directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, pour une présence permanente, et d'être implantées le plus près possible du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir, ou, à défaut, dans la continuité ou le plus près possible du siège d'exploitation.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à l'exploitation agricole, principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, vente ou transformation de produits agricoles, etc.) à condition que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme, liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante.
- Tout changement de destination autorisé dans le présent article doit également satisfaire aux conditions suivantes :
 - o que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
 - o que l'assainissement soit réalisable.
- Les extensions des logements existants à la date d'approbation de la présente révision, seront autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas :
 - o 50% de la surface de plancher en rez-de-chaussée si celle-ci est inférieure ou égale à 100 m² avant l'extension,
 - o 30% de la surface de plancher en rez-de-chaussée si celle-ci est supérieure à 100 m² avant l'extension.
- La construction d'annexes aux constructions autorisées à condition qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété. En particulier, les abris de jardin sont autorisés sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de plus de 15 m².
- Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantés à plus de 100 m :
 - de toute limite de zone U, 1AU et 2AU,
 - de tout bâtiment implanté en zone Nh et Ah.

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés. Plus particulièrement, les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures des logements de fonction et sur celles de bâtiments agricoles ; dans ce dernier cas, ce sera sous réserve d'être liés et nécessaire à l'exploitation agricole et que le bâtiment concerné conserve sa fonction agricole.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Accès

- La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.
- Aucun accès n'est autorisé sur les autoroutes, voies express et déviations.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Réseaux souples

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.
- Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

6.1 - En agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci, ainsi que pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants.

6.2 - Hors agglomération

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins :

- 100 m au moins de l'axe des autoroutes et des déviations
- 75 m au moins de l'axe des routes classées à grande circulation
- 25 m de l'axe de la RD 2160
- 10 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de l'alignement des voies privées
- 15 m des berges des cours d'eau et des plans d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants,
- dans les villages et hameaux pour insertion dans le tissu existant,
- le long des voies non ouvertes à la circulation automobile à condition de ne porter atteinte ni à une haie ni au paysage.
- lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

De plus, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci. Une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur ou lorsque le projet concerne des installations sanitaires.
- Les nouvelles constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ainsi que pour les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique. De même, une implantation différente peut être autorisée lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions, mesurée à l'égout de toiture est fixée comme suit :

Destination	Egout de toiture ou acrotère	Toiture terrasse
Logements de fonction	6 mètres	6 mètres
Bâtiments utilitaires	Non réglementée	Non réglementée

- La hauteur maximale des annexes détachées des logements de fonction ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, tout en n'excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Rénovation

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

b) Construction

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.
-
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
 - Les extensions aux constructions principales, annexes ou dépendances en bois seront autorisées.

c) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Les annexes et dépendances de plus de 15m² pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments.
- La pente des abris de jardin inférieurs ou égaux à 15m² n'est pas réglementée.
- Des toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine. Pour les constructions traditionnelles, des terrassons seront acceptés pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.

d) Clôtures

- A l'alignement, les clôtures seront constituées soit :
 - par une haie végétale avec ou sans grillage
 - par un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...)
- Sur la profondeur de la marge de recul et les limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées soit :
 - par une haie végétale
 - par un mur bahut de 1 mètre maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...)
 - par des lisses en bois ou en bétonCes éléments peuvent être doublés par une haie vive.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou de clôtures en béton moulé est interdit.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de

l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

- Tout dépôt ou stockage de matériaux visible depuis la voie publique devra être masqué par un écran minéral ou végétal.
- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune règle particulière n'est prescrite.