ZONE A

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE A

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

Seules sont autorisées en zone **A**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif.

Cette zone comprend également des bâtiments existants qui sont sans rapport avec l'activité agricole. Il s'agit notamment d'habitations ou de constructions susceptibles de changer de destination.

Dans la zone agricole **A,** les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les autres bâtiments ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination, dans le volume existant sans extension ultérieure dès lors qu'ils ont été identifiés par le règlement et que le caractère agricole de la zone ne soit pas compromis. Les permis de construire ou la déclaration préalable pour les changements de destination sont soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Tout bâtiment présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre et de qualité, est un élément du patrimoine communal. Ils devront dans la mesure du possible être sauvegardés afin d'en assurer la préservation. Tout travail de restauration sur ce bâti ne devra pas dénaturer ses caractéristiques architecturales.

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble des bâtiments présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre, afin de garantir une protection du patrimoine bâti, conformément aux dispositions de l'article **L.123-1-5-III-2**du code de l'urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti fera l'objet d'une demande de permis de démolir.

Elle comprend les sous-secteurs particuliers suivants :

Ap : il s'agit d'une zone **A**gricole **p**articulière. La zone Ap au sud du territoire joue un rôle intermédiaire entre la zone Np et la zone A. Les autres zones Ap représentent le complément des zones Np et reconnaissent en priorité la vocation agricole des terres.

Am : il s'agit d'une zone agricole mixte qui reconnait le périmètre de la station d'épuration, le château d'eau.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions communes à l'ensemble des zones A, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

A 1.1 - Marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

A 1.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des Dispositions Générales
- À l'intérieur de la **zone d'expansion des crues**, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondations du bassin de la Seiche et de l'Ise (PPRI).

A 1.3- Zones humides :

- Voir article 7 des Dispositions Générales
- Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

Dispositions spécifiques, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

A 1.4 - Pour les zones A :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol **à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :**
  - À l'exploitation agricole, à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et, les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entrainement des équidés domestiques.
  - Aux services publics ou d'intérêts collectifs liés aux divers réseaux notamment les projets éoliens …, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la réalisation des ouvrages d'assainissement autonome y compris lorsque les constructions sont situées en zones Ah.

A 1.5 - Pour les zones Ap y sont interdits en complément du paragraphe A 1.4

- L'activité agricole est maintenue dans la zone **Ap**, sans créer de nouveau bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf s'ils sont liés à la conservation, la restauration des zones humides ou aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales.

A 1.6 - Pour les zones Am sont interdits

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf s'ils sont liés aux travaux, ouvrages et constructions nécessaires pour la station d'épuration et pour le château d'eau, ainsi que pour ses extensions éventuelles.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions communes à l'ensemble des zones A, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis :

A 2.1 - Marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

A 2.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des Dispositions Générales

Dispositions spécifiques, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis en zone A :

A 2.3 - Dans les zones A :

- Les constructions, les restaurations, les extensions et les installations (bâtiments, silos, fosses à lisier, ….) nécessaires aux exploitations agricoles et à leur modernisation.

- Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les nouveaux sièges d'exploitation agricole ne sont admis qu'à condition qu'ils soient situés à **une distance d'au moins 100 m** des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du P.L.U.

Pour les logements de fonction :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, horticoles ou maraîchères, qu'il s'agisse d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou d'une construction neuve. La construction des nouveaux logements de fonction devra être attenante aux bâtiments d'exploitation.

- Pour tous les types de logements de fonction à condition :
  - qu'il n'y en ait qu'un par siège ou, site de production nécessitant une présence permanente,
  - que ne soit prévu tout au plus, un second logement sous forme d'un local de gardiennage d'une emprise au sol de **30 m²** et attenant à un bâtiment agricole.
  - d'être implanté à une **distance d'au moins 100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (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.

- S'il s'agit d'un logement de fonction par construction neuve :
  - l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder **au global 150 m² maximum** (extension comprise).

- S'il s'agit d'un logement de fonction par changement de destination :
  - le bâtiment doit être existant à la date d'approbation du PLU
  - le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants),
  - avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre,
  - à compter de la date d'approbation du PLU, les extensions des bâtiments principaux sont autorisées dans une limite globale de **150 m² maximum** d'emprise au sol (comprenant le bâtiment d'origine et son extension).

Pour les habitations qui ne sont pas lié à un logement de fonction :

La restauration et l'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- l'**extension** des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve :
  - que l'extension des constructions à usage d'habitation ou/et d'hébergement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (pas de réduction des inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m) ;
  - d'être limitée, à la date d'opposabilité du présent document à **20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires** à la date d'approbation du PLU ;
  - que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment d'habitation initial et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Le changement de destination pour un usage d'habitation sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment et de respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- Le **changement de destination** (est autorisé sous réserve de cumuler les dispositions suivantes) :
  - le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure
  - le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants) ;
  - avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
  - que la construction d'origine présente **une emprise au sol minimale de 60 m²** lorsqu'il s'agit de réaliser un nouveau logement ;
  - que la construction soit implantée à **une distance d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux exploitations agricoles) en activité situés en zone A ;
  - que l'assainissement non collectif soit réalisable ;
  - les bâtiments inférieurs à **60 m²** n'autorisent pas le changement de destination. En présence d'une habitation sur le terrain, ils peuvent recevoir une affectation d'annexe* à cette habitation (*non destinée à être habitée) ;
  - dans tous les cas, le changement de destination (PC ou DP) ne pourra être admis qu'après avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

- Dispositions spécifiques pour les constructions se situant **à moins de 100 m** de constructions agricoles générant un périmètre de protection sanitaire:
  - Les changements de destination ne sont pas autorisés à l'intérieur de ces périmètres de protection sanitaire.
  - Les extensions de constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles.

- 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. **Lorsqu'ils constituent le prolongement d'une exploitation agricole :** les gîtes ruraux, les fermes auberges, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire et les locaux destinés à la localisation des produits du terroir ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires sont autorisés à condition qu'ils respectent cumulativement les dispositions suivantes :
  - Être implanté **à moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée,
  - Être implanté à une distance **d'au moins 100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (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.

- Elles doivent être créées par le biais d'un changement de destination. Le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants), avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre, présenter **une emprise au sol minimale de 60 m².**
- Le minimum de surface au sol ne s'applique pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination.
- Les extensions des bâtiments principaux sont limitées à **20 m² + 30%** de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une **limite globale de 60 m² supplémentaires** à la date d'approbation du PLU.
- Les bâtiments inférieurs à **60 m²** n'autorisent pas le changement de destination. En présence d'une habitation sur le terrain, ils peuvent recevoir une affectation d'annexe à cette habitation.
- Concernant la création de locaux de transformation ou de vente, ils pourront être réalisés par construction neuve, à condition que leur emprise au sol soit limitée à **60 m².**

➢ Lorsqu'il n'existe pas de bâtiment inférieur à **60 m²** susceptible de recevoir une affection d'annexe* à l'habitation (*non destinée à être habitée), la construction neuve d'**annexes** (détachées de la construction principale et non destinée à être habitée) est autorisée sous réserve :

- d'être situé en dehors des périmètres sanitaires générés par les bâtiments agricoles en activité, afin de ne pas réduire la distance entre les bâtiments des tiers et ceux dépendant de l'activité agricole. Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors que la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées ;
- que l'annexe* soit située à l'intérieur d'un rayon maximum de **40 m** défini à partir de la projection verticale du volume (emprise au sol) de la construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ;
- que l'emprise au sol globale de ces annexes soit limitée à **60 m² maximum** au total à la date d'approbation du PLU ;
- que la hauteur à l'égout du toit ou à l'accrotère soit limitée à **3,50 m.**

➢ Pour les logements de fonction liés à l'activité agricole et les bâtiments issus de la diversification de l'activité agricole, lorsqu'ils sont dejà existants et qu'ils sont implantés à moins de **100 m** par rapport aux bâtiments agricoles en activité soumis à distance d'implantation et étrangers à l'exploitation dont ils relèvent *(sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles)* :

- leur extension pourra s'effectuer uniquement dans le prolongement de l'implantation initiale sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles en activité et étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.

➢ Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises dans la présente zone (A), s'ils sont liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la conservation, la restauration ou à la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec), à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre, ainsi qu'à la réalisation d'infrastructures routières, à la réalisation des ouvrages d'assainissement autonome y compris lorsque les constructions sont situées en zones Ah.

➢ Les constructions ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voies nouvelles.

➢ 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.

➢ 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.

Dispositions spécifiques, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis en zone Ap :

2.4- Pour les zones Ap

- Sans objet

Dispositions spécifiques, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis en zone Am :

2.5 - Pour les zones Am sont autorisés

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux, ouvrages et constructions nécessaires pour la station d'épuration et pour le château d'eau, son entretien et ses extensions éventuelles.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

A 3.1 – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

A 3.2 – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A 3.3 – Voirie

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnées, et indiqués au plan de zonage, sont à conserver.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A 4.1 - Eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personne pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

- 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.

- Les constructions de bâtiments agricoles ont la possibilité de pourvoir à l'alimentation en eau potable via un forage.

A 4.2 - Assainissement :

A 4.2.1 - Eaux usées :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personne pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. 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.

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

A 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. Les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

- 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, ...).

A 4.3 - Réseaux divers (Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

- Les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 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.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

A 6.1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.
- Les constructions devront être implantées conformément aux marges de recul éventuellement portées sur le plan.
- Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement de fait ou être implantées à **5 m minimum de l'alignement de la voie.**

A 6.2 - Règles alternatives :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus (article 6.1) pourront être autorisées dans les cas :
  - de bâtiments contigus ou voisins construits selon un alignement spécifique, où l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble;
  - d'extensions de bâtiments agricoles nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.
  - d'une adaptation, d'un changement de destination, de la réfection, de l'extension de constructions existantes légalement édifiées sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
  - de la réalisation d'ouvrages liés à la mise aux normes des exploitations agricoles, à la mise aux normes des assainissements individuels
  - de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

A 6.3 - Ruisseaux, cours d'eau:

- Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°**
- Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

A 6.4 - Réseaux d'énergie électrique

A 6.4.1. Lignes existantes –

- Tout projet de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra faire l'objet d'une déclaration auprès des services E.R.D.F.
- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité et Réseaux 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, devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d' E.R.D.F. - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

A 6.4.2. Lignes futures - Sans objet.

A 6.5. 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 SÉPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

A 7.1 - Limites séparatives

- Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, il devra s'implanter à **3 m minimum de la limite séparative.**

A 7.2 - Règles alternatives :

- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra se faire sur l'implantation initiale.

- 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 l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

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

- Pour les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricole, horticole ou maraîchère, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant, elles devront être implantées :
  - à **100 m maximum** des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
  - à une **distance d'au moins 100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (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.

- Pour les autres d'habitations non liées au logement de fonction :

  Le bâtiment qui accueille le changement de destination devra être implanté :

- à une **distance d'au moins 100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles) en activités.

L'annexe (détachée de la construction prinicpale et non destinée à être habitée) doit être située :

- à l'intérieur d'un rayon maximum de **40 m** défini à partir de la projection verticale du volume (emprise au sol) de la construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU

➢ 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. **Lorsqu'ils constituent le prolongement d'une exploitation agricole :** les gîtes ruraux, les fermes auberges, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire et les locaux destinés à la localisation des produits du terroir ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, devront être implantées :

- **à moins de 100 m** des bâtiments de l'exploitation concernée,
- à une distance **d'au moins 100 m** par rapport aux autres bâtiments et installations agricoles existantes (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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

➢ Les logements de fonction :

- S'il s'agit d'une construction neuve : l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder **au global 150 m² maximum** (extension comprise).
- S'il s'agit d'un changement de destination : à compter de la date d'approbation du PLU, les extensions des bâtiments principaux sont autorisés dans une limite globale de **150 m² maximum** d'emprise au sol (comprenant le bâtiment d'origine et son extension).

- Sous la forme d'un local de gardiennage : une emprise au sol de **30 m²** et attenant à un bâtiment agricole.

➢ Pour les autres d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU (non liées au logement de fonction) :

- Les extensions sont limitées à 20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires à la date d'approbation du PLU.

➢ 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. **Lorsqu'ils constituent le prolongement d'une exploitation agricole :** les gîtes ruraux, les fermes auberges, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire et les locaux destinés à la localisation des produits du terroir ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires :

- **Les bâtiments principaux** doivent présenter **une emprise au sol minimale de 60 m².**
- **Les extensions des bâtiments principaux** sont limitées à **20 m² + 30%** de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une **limite globale de 60 m² supplémentaire** à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, l'extension ne pourra pas doubler l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

➢ L'emprise au sol globale des annexes liées aux constructions d'habitation est limitée à 60 m² maximum au total à la date d'approbation du PLU.

➢ Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celles des constructions voisines.

- Lorsqu'une extension est projetée sur un bâtiment d'habitation existant :
  - La hauteur des extensions relatives aux constructions existantes devra être inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment initial, afin de rester en harmonie.

- Pour les constructions d'annexes (détachées de la construction principale et non destinées à être habitées):
  - la hauteur ne doit pas dépasser pas **3.50 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLOTURES

A 11.1. Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines.

- 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.

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

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

- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, présentant une structure traditionnelle en pierre ou en terre, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

- Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS ET CLASSÉS

A 13.1 Sauvegarde des plantations existantes

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

A 13.2 Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°

- Les haies et boisements repertoriés au titre de l'article **L.123-1-5-III- 2°** aux plans doivent être conservés. Lorsqu'un défrichement ou un arasement s'avère nécessaire, les haies doivent être reconstituées (forme-sur talus ou non – essences locales) par des plantations de même importance (linéaire identique).

A 13.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivant du code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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