

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il existe un secteur **Ael** correspondant à la zone occupée par certains bâtiments d'élevage de Grand Ilet.

Il existe un secteur **Astep** correspondant au site d'implantation de la station d'épuration des effluents d'élevage et à une partie des surfaces d'épandage associées nécessaires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par rapport aux bâtiments d'élevage, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.

3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.

4. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
- tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
- les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A 2, sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non liés et nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination d'une construction existante pour un usage non lié et nécessaire à une activité agricole.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole (hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, atelier de réparation du matériel agricole, bâtiment de production, de stockage et de vente de produits agricoles, etc.) sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole (cf. définition en annexe).

2. Les activités soumises ou non au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement utiles à l'activité de production agricole et d'élevage. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur conformément à l'article L.111-3 du code rural.

3. A l'exception des secteurs **Ael** et **Astep**, une construction à usage d'habitation dans la limite maximum de 180 m² de

SHOB, ainsi que les bâtiments, ouvrages et travaux à usage agricole sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole, notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation.

4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction des logements non liés à une exploitation agricole existants, dans la limite de la SHOB existante.

5. A l'exception du secteur **Astep**, les constructions, ouvrages et travaux à usage agro-touristique dès lors qu'ils sont le complément de revenu d'une exploitation agricole correspondant aux normes du schéma départemental des structures agricoles (locaux de vente de produits à la ferme, équipements d'accueil et d'hébergement touristique ou de restauration). Ces constructions doivent être aménagées dans les bâtiments à usage d'habitation existants de l'exploitation ou en extension de ces bâtiments existants.

6. Dans le secteur **Astep**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la station d'épuration.

7. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement exclusivement lié aux constructions autorisées dans la zone, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler, notamment pour la pratique des activités agricoles, et assurer une bonne intégration dans le site.

9. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient 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 publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des déchets.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur. A défaut, le permis de construire pourra être refusé.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle comportant un rejet d'eaux usées ou d'eaux vannes doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur. Dans le cas contraire, le permis de construire pourra être refusé conformément aux dispositions de la loi sur l'Eau.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés, drainage, etc.) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements. L'ensemble des

prescriptions concernant l'assainissement pluvial doit respecter les dispositions des articles L.640, 641 et 680 du code civil.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées. L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

En cas de retrait de la construction, celui-ci est compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique avec une distance de 4 mètres minimum.

6.3 - Règle particulière

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation des ouvrages nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de 5 mètres minimum.

7.2 - Règle particulière

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les dépendances, la possibilité d'être implantée en limite séparative est autorisée dès lors que le linéaire bâti contigu à la limite séparative n'excède pas 10 mètres,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les bâtiments d'élevage disposant d'un arrêté préfectoral de dérogation aux distances d'isolement dans le cadre de la démarche de mise aux normes des bâtiments d'élevage de Grand Ilet,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et des transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 3 mètres. Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture.

9.2 - Règle

Non réglementée sous réserve de respecter les dispositions des articles A 4.2, A 5.2 et A 13.1, à l'exception des dépendances qui ne peuvent excéder 50 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faitage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En secteur **Astep**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10.3 - Règle particulière

Pour les dépendances implantées en limite séparative, la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,50 mètres sur tout point mitoyen à la limite séparative.

Les équipements publics d'intérêt collectif et les bâtiments agricoles (hangars, bâtiments d'élevage, silos, balance cannière, etc.) dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, peuvent être exemptés de cette règle.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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. De plus, tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. Les chauffe-eaux solaires doivent être prioritairement de type dissocié.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures pleines sur toute la hauteur sont interdites. Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature la construction.

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

13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 - Plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (enselement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 50% doivent être maintenues en espaces libres, sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage. Les défrichements y sont également interdits.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions à usage d'habitation autorisées ne doivent pas dépasser 180 m² de SHOB. Pour les bâtiments techniques à usage agricole (hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, atelier de réparation du matériel agricole, balance cannière, etc.), il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Cependant ceux-ci doivent être rigoureusement liés et justifiés à l'activité.

Les locaux de vente de produits de la ferme, les équipements d'accueil et d'hébergement touristique ou de restauration, les activités touristiques, etc. sont autorisés pour un maximum de 3 bâtiments dans la limite totale de 150 m² de SHOB par unité foncière.

[Tables des matières](#)