
ZONE A

Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue un secteur Ar, sujet à un risque d'inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation agricole.
- des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions et définies à l'articles A 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

Les occupations et utilisations du sol autorisées, après réalisation des équipements manquants :

- les constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole (et leurs annexes) sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique, dans la limite de 170 m² de SHON, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager

- les installations classées directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement,
- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.
- les installations et travaux divers compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

– Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Mise en forme : Puces et numéros

- L'aménagement et la réfection des constructions, dans les volumes existants, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés à valeur patrimoniale dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme dans la mesure, où le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Secteur Ar

- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique,
- les travaux d'entretien des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol et l'aménagement des bâtiments sous réserve que les surfaces de plancher habitables se situent au dessus de la côte des plus hautes eaux connue.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie publique de rase campagne doit être traité suivant les indications contenues dans l'annexe « Directives Générales ».

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure. Les eaux pluviales issues des constructions et de l'imperméabilisation des terrains, qui leurs sont liés, ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive des propriétaires, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol, conforme aux prescriptions établies dans le Schéma Général d'Assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques communales et à 14 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur au faitage des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres sauf contraintes techniques ou architecturales.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

En cas de forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente.

POUR LES CONSTRUCTIONS BENEFICIANT DU CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-3-1

Le présent article s'applique aux bâtiments ou ensembles d'anciens bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricole, désignés au PLU (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines,...

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

Toiture

Les éventuelles adaptations de toiture, les côtes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Est à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine,...) sont interdits.

Les fenêtres à petit bois dites aussi à « carreaux dauphinois » sont à privilégier.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

Ravalements

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiées, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale. La plantation d'essences d'ornement, de type cyprès, forsythia, etc. devra être évitée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.