ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, comprend la plus grande partie du territoire communal. Cette zone est destinée à l'activité agricole exclusivement. Elle doit être protégée d'une urbanisation rampante en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.
Cette zone est faiblement équipée et desservie par l'assainissement autonome.
L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à :
- préserver l'activité agricole qui constitue un atout environnemental
- protéger les éléments paysagers du site
- prendre en compte les risques naturels (inondation)

La zone A permet le changement de destination, la réhabilitation, la réfection des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que les bâtiments concernés soient repérés sur le document graphique de zonage.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

Pour rappel, une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception de ceux mentionnés à l'article A2, tous types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, notamment :

1. Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A2

2. Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravaning

3. Les constructions et installations à usage industriel, commercial et artisanal, non directement liée à une exploitation agricole

4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

5. les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

6. les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

7. les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées

8. L'ouverture de carrières

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole.

2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

3. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.

6. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,

- les équipements soient suffisants,

- les constructions n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
- Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d'habitations, ou d'hébergements hôteliers ou d'activités d'agritourisme.

7. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension maximale des bâtiments d'habitation ne pourra pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante ou 50m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de ~~150~~ 250 m² 1.

8. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :
- elles doivent être liées à une habitation existante
- elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d'habitation
- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- leur emprise au sol ne doit pas excéder 50 m².

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS
Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
Les parcelles riveraines aux routes départementales n'ayant pas d'accès existants ne seront constructibles que si elles ont un accès existant ou sur une autre voie ouverte au public.

2 – VOIRIE
Néant

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT
a- Eaux usées
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.
L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux
pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

1 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 500 m².

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE
Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.
En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 - Dans les hameaux, les constructions seront, de façon générale, implantées à l'alignement, ou en fonction de l'implantation des constructions voisines.

2 - En dehors des parties agglomérées (hameaux), les constructions seront implantées en tenant compte des implantations riveraines, s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre le bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux
  (EDF, téléphonie…)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- pour les constructions secondaires

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m
minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.
En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive …) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront
les marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux,

postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et l'édification des constructions secondaires dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.
De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m
minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.
En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive …) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres pour toutes les autres constructions avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau…).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures…rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage…)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes….

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses,
  carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, chaque projet sera soumis à l'avis de l'Architecte conseil du C.A.U.E (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), mais aussi pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme

1 - LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et
des matériaux proches de ceux d'origine.
Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.
La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur brique claire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.
Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent pas rester en l'état.
Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées:

- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de galets ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives;

- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille…) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut, le tout ne pouvant excéder ne pouvant excéder 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

2 - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a– Couleurs et matériaux
Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.
Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

b– Toitures
Elles devront s'intégrer au mieux au site, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

c- Les clôtures
► Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
► Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

1 – HABITATIONS :
Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m2 de SHON et une place supplémentaire par 50 m2 de SHON supplémentaire.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► *Préservation des boisements existants*
Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

► *Espaces boisés classés*
Les dispositions du Code de l'Urbanisme des articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

► *Espaces libres et plantations*
Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcages et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.
Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE A 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé