

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone non équipée qui recouvre des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions nouvelles liées à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.

Le secteur Ar correspond aux espaces agricoles localisés en espace remarquable, comprenant les terres cultivées et irriguées sur lesquelles seules les constructions nécessaires à l'entretien du milieu sont autorisées.

Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles cultivés, dont la valeur patrimoniale et paysagère est à préserver ; à ce titre, ces secteurs n'accueillent aucune construction.

La constructibilité ne sera possible qu'après modification ou révision simplifiée de PLU. Cette modification ou révision simplifiée permettra d'étudier l'intérêt et l'intégration sur le site d'une nouvelle construction strictement liée à l'activité agricole.

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique.

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

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 : en zone A

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous :

- Les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles ;
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ; Ces constructions ne dépasseront pas 200m² de SHON.
- Dans la mesure où l'activité agricole demeure la source de revenu principale, les activités de diversification.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :
 - des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme,
 - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole,

- de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site,
 - dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvres nettes nouvelles et anciennes ne doit pas excéder 2. La surface de plancher hors œuvre nette finale ne dépassera pas 200 m².
- Les travaux d'affouillement du sol permettant l'enfouissement d'une partie des éléments techniques liés à l'agriculture (cuves, silos...).
- Lorsque qu'un bâtiment d'exploitation est déjà présent sur l'unité foncière, les constructions nouvelles à usage agricole ou d'habitation s'implanteront à l'intérieur d'un cercle de rayon 100m dont le centre est défini par la construction existante la plus proche.

2.2 : en zone Ar

- Dans le secteur Ar sont admises :
- Les constructions et extensions de constructions existantes liées à l'activité agricole dans une limite de 50 m² de SHOB.

2.3 : en zone Ap

- Les bâtiments d'exploitation dans une limite de 50 m² de SHOB.

2.4 : toute zone

Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.2 Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Tout nouvel accès aura une largeur inférieure à 5 mètres.

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement – eaux usées

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

4.3 Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions énoncées dans le schéma directeur pluvial en vigueur.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux prévus à cet effet.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

En zone d'aléas faible, l'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette cote avec un minimum de 4,20 m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciales, artisanales, ou industrielles, ou même les locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers,...).

En zone d'aléas fort, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont interdits.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à 15 mètres minimum de l'axe par rapport aux voies publiques et chemins, à 35 m des routes départementales, à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux et 50 mètres de l'axe de la RD 733.

D'autres implantations sont possibles :

- ✓ pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- ✓ si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation pourra alors être celle de l'une de ces constructions ;

- ✓ pour préserver la végétation existante ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'implantation d'un bâtiment agricole sur une parcelle en limite de zones U ou AU, cette distance sera au minimum de 100 mètres par rapport aux limites séparatives de ces zones.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque la zone A jouxte une zone AUX dédiée aux activités artisanales et commerciales,
- pour un bâtiment à usage d'habitation.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article A 9 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 20%.

Extension d'un bâtiment à usage d'habitation :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (à la date d'approbation du PLU), sans que l'emprise au sol totale de la construction (après extension) n'excède 20% de l'unité foncière.

Article A 10 : Hauteur des constructions

10.1 : en secteur A

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1+combles, le faitage ne pouvant dépasser une hauteur de 8 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée :

- ✓ dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant 9 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée.
- ✓ dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole pour des motifs techniques, sanitaires, ou liés aux innovations en faveur des économies d'énergie, et seulement dans la mesure seulement où les constructions et installations s'intègrent bien au paysage

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

10.2 : en secteur Ar, Ap

La hauteur des bâtiments mesurée au faitage est limitée à 3,50 m.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ainsi, les couvertures traditionnelles existantes seront conservées, y compris les génoises et épis de faitage.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage naturel et urbain environnant en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment :

- ✓ de la composition des façades limitrophes (disposition, proportion des ouvertures),
- ✓ de la volumétrie des toitures.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets des murs aveugles.

L'éventuel emploi de matériaux tels que les bardages doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et paysagères : travail sur les volumes, retrait des façades, plantations d'arbres de grand développement...

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions de plus de 30m² de SHOB devront avoir une toiture à plusieurs pans, exceptés les installations techniques agricoles et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Menuiserie et serrurerie

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les portes d'entrée seront de préférence de même couleur que les fenêtres, ou de couleur bois, ou peintes de couleur sombre.

Les garde-corps métalliques seront de préférence noirs ou gris sombre.

Les clôtures autres qu'agricoles

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les constructions principales.
L'édification de nouveaux murs est interdite, y compris les murs bahuts.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

Les clôtures en limites séparatives pourront être végétalisées en privilégiant les espèces locales.

Article A 12 : Obligations en matière d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les ripisylves et abords de fossés et ruisseaux seront protégés. Les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux et les plantes favorisant l'épuration de l'eau seront préservés. De même, une bande végétalisée de 3 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.