

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Ai qui a les mêmes caractéristiques que la zone A mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone Ah correspondant à l'habitat diffus sur laquelle les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.

Elle comporte une zone Ahi qui a les mêmes caractéristiques que la zone Ah mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone A :

A l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites.

A l'intérieur du périmètre des trames vertes et bleues identifiées sur le règlement graphique, l'installation de nouveau bâtiment agricole est interdit.

Zone Ah :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 200m² d'emprise au sol au total dans le cas le plus favorable au pétitionnaire
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes dans la limite de 200m² d'emprise au sol
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes en habitation
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

Zone Ai :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées en zone Ai et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article A2.

Zone Ahi :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées en zone Ah et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article A2.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

Les constructions réalisées dans le périmètre visé par l'arrêté du préfet de région le 2 septembre 2003 portant la zone de présomption de prescriptions archéologiques n°2003-82 devront respecter les prescriptions édictées par ledit arrêté.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques naturels liés au retrait gonflement des argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones sont partiellement incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques naturels liés au glissement de terrain) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones Ai et Ahi sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone Ah et Ahi

- les bâtiments d'activités permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

5) Application de l'article L123-1-5 III 2°

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies..) repérés sur le règlement graphique comme haies, alignements d'arbres ou inscrits à l'intérieur de la trame verte et bleue sont protégés.

En application de l'article L123-1-5 III 2°, tous les travaux à venir sur un élément recensé nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés sur une limite séparative ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

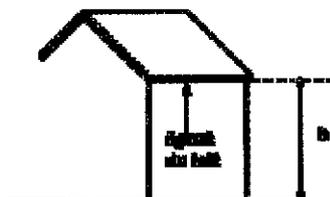
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.

2 – Dispositions particulières :

Zone A et Ai :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Clôtures :

A l'intérieur du périmètre des trames vertes et bleues identifiées sur le règlement graphique, seules sont autorisées les clôtures perméables à la faune sauvage

Pour les clôtures bordant les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m.
- La clôture sera réalisée à partir de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux espacés dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc, ou simplement bâtie.
- La partie maçonnée de la clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 0.60m sur les clôtures donnant sur limites séparatives.

Zone Ah et Ahi :

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Clôtures :

Pour les clôtures bordant les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale autorisée sera de 2m.

- La clôture sera réalisée à partir de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux espacés dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc, ou simplement bâtie.
- La partie maçonnée de la clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 0.60m sur les clôtures donnant sur limites séparatives.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES
ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé