

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Toute activité ou installation soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration.

Risque d'inondation

La zone A est couverte en partie par un risque d'inondations pluviales.

La commune est concernée par un **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral du 6 mars 2007 et par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié par l'arrêté du 21 février 2007.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (une habitation par exploitation).
- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination :
 - soit à usage principal d'habitation,
 - soit à usage d'activité artisanale, de loisirs (tel que centre équestre), ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restauration, de commerce, de bureaux... qui ne compromette pas l'exploitation agricole.Les bâtiments concernés par le changement d'affectation sont entourés, en totalité, par un cercle noir, figurant au plan de zonage.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les caves et sous-sols enterrés sont autorisés en dehors des secteurs identifiés comme touchés par un aléa d'inondation sur le plan de zonage

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur l'unité foncière et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE A-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone A hors secteur Aa, toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Dans le secteur Aa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement.
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- à la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

Dans l'ensemble de la zone A hors secteur Aa, le retrait par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à 8 mètres.

Dans le secteur Aa, les constructions sont autorisées soit jusqu'aux limites séparatives latérales soit en retrait de ces limites.

Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- d'au moins 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- d'au moins 4 m si elle n'en comporte pas

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m de ces limites

- aux bâtiments annexes des constructions principales dès lors qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 12 m² et une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'activité agricole (hors stockage type silo) mesurée en tous points du faitage par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur des constructions à destination d'habitation mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 6 m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Seuls les bâtiments d'habitation devront respecter les règles du présent article.

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, ...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les tôles ondulées, matériaux précaires (parpaings nus, bardage métallique, certains matériaux plastiques, etc.) sont interdits.

LES TOITURES

Les toitures seront composées d'éléments à au moins deux versants.

Les constructions nouvelles devront avoir des pentes de toitures comprises entre 35° et 50° (soit entre 70 et 120 %).

Les appentis d'une surface inférieure à 12 m² peuvent déroger aux deux dispositions précédentes.

Les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoise ou avec des matériaux d'aspect analogue.

Le nombre de châssis oscillo-basculants est limité à 3 pour 10 m linéaires de façade.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m²
- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents et marquises
- aux équipements à vocation de service public

ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

DIMENSION DES PLACES

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

2 - Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé :

- deux places de stationnement par logement inférieur ou égal au T5
- trois places de stationnement par logement supérieur au T5

Parmi les places de stationnement réalisées, une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces libres et plantations

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.