

ZONE A

ZONE AGRICOLE

Elle correspond à la zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique.

La zone comprend :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 323 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Des chemins de randonnée à protéger.
- Des secteurs de risques de mouvements de terrain.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site www.argiles.fr

La zone est concernée par la présence possible d'un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Le plan de zonage ne recense pas de manière exhaustive l'ensemble des zones de risque.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dont les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation respecte les réglementations sanitaires en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement)
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux, constructions et installations autorisés dans la zone, et aux fouilles archéologiques ;
- Les constructions nouvelles, extensions et changements d'affectation à usage d'habitation liés et nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
 - qu'ils soient réalisés à moins de 100 mètres du siège d'activité, hormis en cas d'impossibilités techniques ou de contraintes sanitaires justifiées,
 - que la SHON après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure à 100 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m².S étant la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- les annexes (garage, abris de jardin,...) liées aux habitations qui sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient réalisées à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rapportent, à raison de deux constructions maximum par unité foncière.
- Les changements de destination et les extensions de bâtiments maçonnés existants pour un usage d'hébergement et de loisirs complémentaires à une exploitation agricole existante (gîte rural, chambre d'hôtes,...), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère (bâtiment en pierre, architecture rurale traditionnelle,...).
- Les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (sanitaires, garages à vélos, local de vente,...), sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
- Les installations de production d'énergie renouvelable.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- La destruction d'éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'autorisation délivrée pourra être assortie de mesures compensatoires, telles que précisées à l'article A 13.

- Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment repéré comme élément de patrimoine bâti à protéger sur les plans de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 323 classée à grande circulation, excepté pour :
 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les réseaux d'intérêt public ;
 - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 15 m pour les autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

Toute construction peut être contiguë aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Une implantation autre pourra être admise :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,..) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m².

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitations

Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être sans étage. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

La réfection, l'aménagement et l'extension des éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et répertoriés sur les plans de zonage doivent s'envisager dans le respect du caractère originel de cet élément de patrimoine.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles A 11-1 à A 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

A 11-1 : Habitations et annexes accolées

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **Toitures**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

A 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées...)

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m² d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

A 11-3 : Clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ETABLISSEMENTS CLASSES

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PERMIS D'AMENAGER

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.