

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et (ou) économique des terres agricoles (Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme) avec, en son sein, un mitage d'habitations existantes.

Elle est en partie soumise aux crues du Marguestaud.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole en préservant le paysage et le développement de l'activité agro-touristique sur la Commune.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et utilisation du sol autres que celles admises à l'article A2.

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

Sont admis :

1 - Les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- Qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Que l'habitation soit localisée à proximité des bâtiments d'exploitation, c'est-à-dire à une distance maximale de 100 mètres ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - Les piscines (toutes installations incluses) à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de l'habitation principale.

3 - En application de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la restauration avec changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. pour en faire de l'habitat à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole, que ces constructions soient repérées comme constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial.

4 - Tous les bâtiments agricoles y compris ceux relevant du régime des installations classées à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et situés à 100 mètres minimum de toute habitation étrangère à l'exploitation.

5 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les installations classées qui s'y rattachent.

6 - Le camping à la ferme à condition que le terrain de camping et de caravanning soit :

- Contigu avec les constructions existantes,
- Que sa capacité soit de 6 places maximum sans excéder 20 campeurs par exploitation agricole.

7 - Les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à la création de retenues d'eau ou à la réduction de risque d'inondation.

8- Les annexes des constructions d'habitation avec une surface de plancher maximale (toutes annexes confondues) de 50 mètres² et les extensions des constructions d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec une surface de plancher de 200 mètres² maximum (existant + extension).

9- Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

En zone inondable, **en aléa fort**, sont autorisées sous condition :

- Les serres tunnels à condition :
 - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - De permettre la transparence hydraulique ;
 - De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Autres cours d'eau identifiés sur le règlement graphique :

- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 2.1.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé avec la loi ALUR.

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

Toute construction doit être implantée de telle manière qu'elle ne diminue pas le retrait existant de 5m minimum par rapport à l'emprise publique, ni ne nuit à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou de telle manière qu'elle ne diminue pas le retrait existant si ce retrait est inférieur à 5m de la limite séparative.

Les extensions doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives ou à l'alignement de l'existant.

Les annexes doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Les annexes des constructions d'habitation, (piscine y compris) doivent être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à destination d'habitations est autorisée dans la limite de 30% en plus de la surface de plancher existante.

L'emprise au sol totale des constructions d'habitations existantes et de leurs extensions doit être de 200m² maximum (existant + extension).

Les annexes non accolées des constructions à destination d'habitations (hors piscine) doivent être d'une surface de plancher totale de 50m² au maximum. L'emprise au sol totale des annexes (toutes annexes confondues) aux habitations est fixée à 50m².

L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 60m² pour le bassin (hors plages).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- Pour les constructions à usage agricole :
 - o 11 mètres mesurés hors tout, à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 7 mètres mesurés sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Pour l'extension des constructions d'habitations existantes : La hauteur ne doit pas dépasser celle de l'existant.
- Pour les annexes liées à des constructions d'habitations :
 - o 4m au maximum au faitage ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Des hauteurs différentes seront admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié pour des raisons techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. Exception peut être faite pour les constructions à vocation agricole qui peuvent recevoir du bac acier ou autre revêtement qui participe d'une architecture industrielle et d'une teinte non agressive du point de vue du paysage.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les couvertures en verre sont acceptées et considérées comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 35 %.

Les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

2 - Clôtures :

Les murs pleins en clôture sont interdits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,60m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé