

ZONE A**CARACTÈRE DE LA ZONE A**

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Le secteur Ah correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées) et intégrés dans la zone agricole.

Le secteur Ahi correspond aux hameaux et écarts intégrés dans la zone agricole, mais aussi dans la zone inondable du Bassin du Lay.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- prévenir les risques d'inondabilités, pour le secteur Ahi,
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant aux secteurs Ah et Ahi.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

ATTENTION : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
2. Sont également interdites :
 - les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.
 - les campings à la ferme et aires naturelles de camping
 - la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche

Dans les espaces repérés comme zone humide, tels que délimités (hachures) sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les constructions et installations en infrastructure ou superstructure d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation agricole et ceux liés à la remise en état hydraulique ou écologique des fossés et à la gestion du milieu naturel.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis:

1. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient, en priorité, construite sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, ou à défaut, elle sera contiguë des bâtiments constituant le siège d'exploitation, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
2. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne compromettent pas l'exploitation agricole (respect des distances de réciprocité),
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux
4. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
5. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
6. Les constructions à usage économique et agrotouristique (à l'exception des campings à la ferme et aires naturelles de camping) et à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas présenter l'activité principale.
7. L'implantation d'éoliennes est autorisée, sous réserve d'une bonne prise en compte de l'intégration paysagère.

Dans le secteur Ah uniquement : sont admis :

- Les extensions mesurées (30% maximum de la Surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.
- Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une Surface de plancher de 30m², ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.

Pour le secteur Ahi uniquement, sont admis :**> Pour les constructions et installations existantes :**

- Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements, augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ou augmentation de la vulnérabilité des biens.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants et l'aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter la population exposée au risque.
- Les surélévations des constructions existantes, même si à l'origine, ces dernières étaient de plain-pied, si et seulement si, cette surélévation est uniquement liée à la mise en sûreté des personnes.
- Les extensions, si et seulement si elles sont liées à la mise en sûreté des personnes, c'est-à-dire si elles permettent la réalisation d'une zone ou d'un niveau refuge. Elles sont alors limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m².
Ces dernières :
 - Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations.
 - Ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. Le plancher bas devra donc être construit au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations.
 - Devront avoir une pièce hors d'eau (zone de refuge dans l'existant ou dans le projet d'extension), qui devra donc avoir son plancher construit au-dessus de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations.
 - ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».

> Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).

Il conviendra par ailleurs de :

- o Stocker à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations, tous matériaux et matériels sensibles à l'eau ainsi que les produits polluants. Dans le cas il y a impossibilité de stocker les produits polluants hors d'eau, il est nécessaire de prévoir un cuvelage étanche.
- o Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous le niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69.
- o Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur supérieure à la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée d'une hauteur de 20cm pour les inondations. Il est conseillé de les mettre en place avec une conception de type « parapluie ».
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu'elles permettent un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).
- Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d'un système d'ancrage.
- Les réseaux d'assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.

ARTICLE A 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

- 1.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé
- 1.2. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les nouvelles routes de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

ARTICLE A 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT
CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

ARTICLE A 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins :

- 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ah uniquement : les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 1 mètre, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

Dans le secteur Ah uniquement, et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1.1 ci-dessus (pour le secteur Ah).

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions, excepté celles destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

ARTICLE A 8

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres pour celle à destination d'habitation et 12 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ah uniquement : La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8m. La hauteur d'un abri léger ou d'une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.

2. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

Dans le secteur Ah uniquement : Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
Cependant, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 6 mètres.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant

Intégration architecturale

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3 Extensions de bâtiments

Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures**

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'1.50m de hauteur, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1.50m, d'un grillage doublé d'une haie, ou de haies vives.

2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Dans le secteur Ahi : les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).

2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE A 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

ARTICLE A 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE A 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Nepi, Nhp1, Nhp2, Nhpi, NL146-6, NL146-6i, Nlp, NmL146-6, Np et Npi et Ntpi.