

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Lagrâce-Dieu
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)

Elles englobent l'ensemble des terres exploitées.

Elle est exposée aux crues de la Mouillonne (**CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

1 bâtiment a été identifié pour autoriser le changement de destination : Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

La zone inondable définie par la Carte informative affinée a été intégrée au document graphique. Au sein de cet espace un principe de protection stricte a été adopté et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées notamment aux installations liées à l'irrigation.

La zone A est concernée par **la conduite de gaz (servitude d'utilité publique I3)** reportée sur le document graphique. Dès lors qu'un projet d'urbanisme se situe dans la zone SUP1 (jusqu'à 20 m de la canalisation) TIGF demande à être consulté le plus en amont possible.

La zone A est concernée par **2 lignes haute-tension (servitude I4)** reportées sur le document graphique. Toute personne envisageant de réaliser une construction au voisinage de ces ouvrages devra se conformer aux procédures de déclaration de projet (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du code de l'Environnement.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Sécheresse** prescrit le 15 novembre 2004.*

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les 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.

2. Dans les zones agricoles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une annexe dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou

la qualité paysagère du site. La surface maximale admise est de 30% de la surface de plancher de la construction.

Les annexes devront être implantées à 25 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

3. Au sein de la zone inondable délimitée sur le document graphique, seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.

4. Création des cheminements doux : Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

5. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4.4.

Elle est subordonnée :

- × À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- × Et au respect des prescriptions de l'article A11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- × Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- × Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...);
- × Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

6. Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, à

condition qu'ils figurent sur le document graphique (une étoile ) sous réserve que :

- × le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- × le bâtiment soit desservi par les réseaux
- × le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en habitation
 - soit pour des activités qui par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.

7. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :

- × les constructions et installations agricoles à *condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole* et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments existants ;
- × l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
- × les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8. Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques sécheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout accès privatif individuel sur la RD622 est interdit.

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Toute création d'un nouvel accès aux routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire.

2 – VOIRIE

Non réglementé

3- CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant sur le document graphique.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

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

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande constructible comprise entre 25 et 50 mètres de l'alignement de toute voie publique.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- × pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade

existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.

- ✗ pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- ✗ pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la berge desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) dans une marge de recul de 4 mètres et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien notamment. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,4 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

2. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (cf. nuancier disponible en mairie). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur tuile traditionnelle.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel d'une hauteur de 0,60 m réhaussé d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra excéder deux mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées :

- d'un mur enduit
- d'un grillage
- d'une haie végétale

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

3. BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

L'usage du bardage bois doit être privilégié (cf extrait guide méthodologique de l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage en annexe du règlement).

Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 20 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture non traditionnels pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales (cf. palette végétale annexée au présent dossier de PLU) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° OU AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 II 6° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation, l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ou le changement de destination du bâtiment repéré au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° et de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

4. PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

