

CA GAILLAC GRAULHET SENOUILLAC

P L U PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITES**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} MODIFICATION

Approuvée le 07 juillet 2025

NOTICE EXPLICATIVE

1

PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant l'enquête publique.

A la demande de la commune, lors de la notification du projet de modification, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La commune de Senouillac dispose d'un PLU approuvé le 24 06 2013 par le conseil municipal.

La 1^{ère} Modification du PLU a été prescrite par arrêté communautaire le 12/03/2021 par Arrêté (n°20_2021A).

Le territoire n'est plus couvert par un SCoT (*le SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou étant caduc*). Par conséquent, les évolutions entraînant une ouverture à l'urbanisation requièrent l'obtention d'une dérogation préfectorale en lien avec les dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) par le président de l'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du CU (*concernant les territoires frontaliers*).

L'objectif de cette modification est notamment de « *permettre l'implantation d'une maison d'assistant(e)s maternel(le)s sur une zone AU à proximité immédiate de la mairie* ». L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante ne permet pas la mise en œuvre du projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer cette pièce réglementaire.

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

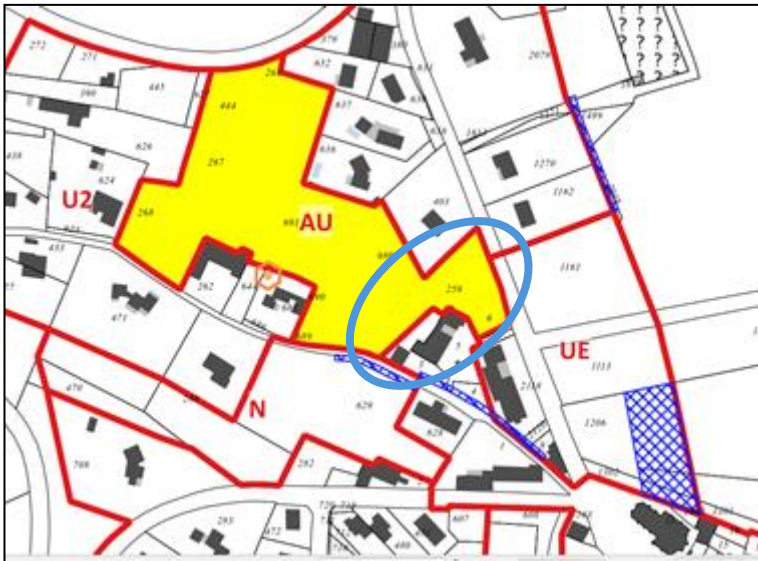
- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement..

Conformément à l'article L.104-12 du Code de l'Urbanisme, un examen au cas par cas devra être réalisée.

MODIFICATION D'UNE OAP

1. OBJECTIF

L'objectif est de scinder l'OAP de la zone AU située au cœur du bourg et d'adapter les principes d'aménagement définis pour ce secteur afin de permettre la réalisation, sur la partie la plus proche de la Mairie, d'une Maison d'Assistance Maternelle et de quelques logements. Plus globalement, il s'agit de poursuivre la politique de renforcement du centre-bourg de Senouillac (création d'un café associatif, rachat d'un bâtiment par la commune pour la création d'habitat inclusif...).



La zone AU, correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 couvre une superficie de 1,56 ha. La modification concerne les parcelles C259 et B6 situées à l'extrême Est de la zone. Elles représentent une superficie de 2 335 m² (cerclées de bleu sur extrait zonage ci-dessus).

Ce terrain a été choisi pour accueillir une maison d'assistance maternelle du fait de sa situation au cœur du bourg et de la proximité des équipements publics et des aménités du centre-bourg (jardins publics, prochainement café associatif, stationnements...). La dimension est suffisante pour permettre également la création de plusieurs logements à vocation locatives de type habitat inclusif en bande ou intermédiaire.

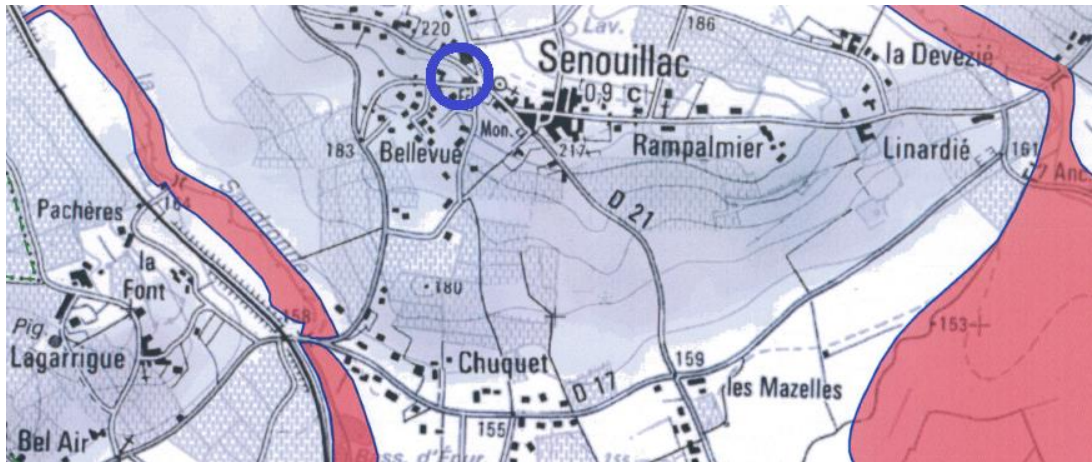
Il s'agit d'une réserve communale.

Ces parcelles seront reclassées en zone U2 dans le cadre de la présente modification du PLU

2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Etat Initial du site

- La commune est couverte par le **PPR Inondation du Tarn Aval** (18/08/2015). Le secteur d'étude (cercle de bleu sur l'extrait du zonage PPRI ci-dessous) se situe en dehors des zones d'aléas (en rouge sur l'extrait ci-dessous)



- Aléa sismique** : très faible

La modification de l'OAP n'aura pas d'incidence sur les risques naturels

- Le secteur de la modification est **desservi par les réseaux publics** et notamment par le réseau public d'assainissement.

La modification de l'OAP n'aura aucun impact sur l'environnement de la commune.

- Le secteur est d'ores et déjà urbanisé, le seul enjeu en matière de **paysage** est l'intégration paysagère des constructions prévues.

La modification de l'OAP devra veiller à la végétalisation des espaces communs.

- Le secteur se situe à près de 2 km au sud-est du **château de Mauriac** dont les façades et les toitures ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1972. Il n'y a aucune covisibilités entre les deux secteurs.
- Le **parc du château de la Bonnette**, situé à plus de 600 m de du site d'étude, est pour sa part identifié au titre des monuments historiques



La modification de l'OAP n'aura pas d'incidence sur les monuments historiques inscrit ou identifié

2.2 Etat Initial de l'Environnement

Un pré diagnostic écologique et une analyse des potentialités faune-flore-habitats naturels ont été réalisés dans le cadre de cette modification du PLU afin de mettre en évidence les enjeux faunistiques et floristiques du site.

Par précaution, l'étude a porté sur un périmètre plus large que celui retenu pour la modification afin d'appréhender au mieux les milieux favorables et les connexions qui les unissent (voir périmètre tramé en jaune ci-dessous).



a. Habitats naturels

Le site d'étude est constitué en grande majorité d'habitats ouverts de type pelouses entretenues et prairies de fauche.

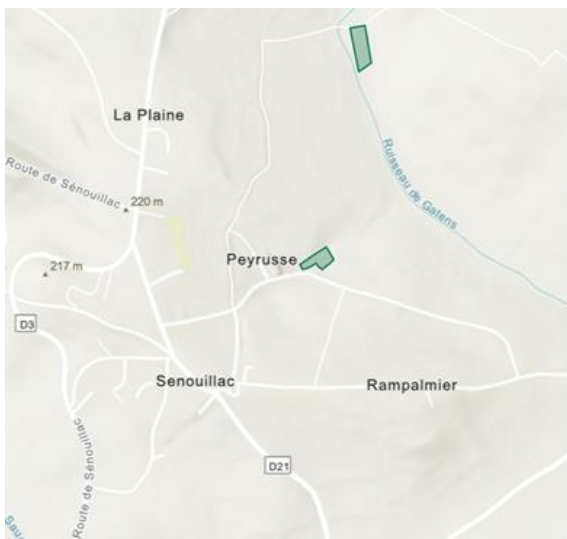
Ces espaces sont principalement délimités par des espaces anthropisés (bâtiments, voirie, parkings) et de milieux plus naturels (haies, arbres isolés et jardins).

Le site (point rouge ci-dessous) se trouve en dehors de tout zonage naturel connu, à environ 2,5 kilomètres des premières ZNIEFF (Basse Vallée du Tarn, en vert ci-dessous) et plus de 15 km au sud-est du site Natura 2000 le plus proche (ZSC - Forêt de la Grésigne), caractérisés notamment par la présence de nombreux enjeux écologiques directement ou indirectement concernés par les milieux forestiers.



Sur le territoire communal, **les ruisseaux de la Saudronne et de Gatens** sont identifiés en tant que **corridors écologiques à préserver** par le **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** (SRADDET) qui se substitue aux schémas sectoriels notamment au Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'ex-région Midi-Pyrénées (voir tracés bleus sur l'extrait ci-dessous). Ce sont les seuls éléments de trame verte et bleue identifiés sur la commune de Senouillac.

Le secteur d'étude, non bâti, est situé au sein de la « **zone urbanisée** » (voir périmètre cerclé de rouge sur l'extrait ci-dessous).



L'inventaire départemental des zones humides identifie **deux zones humides** sur le territoire communal mais aucune ne concerne le secteur de la modification (en vert sur la cartographie ci-dessous).

b. Flore

D'après les données bibliographiques disponibles, une attention particulière est à porter à la flore des milieux secs ainsi qu'aux plantes messicoles (cultures). Quelques espèces protégées au niveau national et régional (ex Midi-Pyrénées) ont été identifiées sur la commune, et notamment la Germandrée arbustive.

La visite de terrain a permis de constater une diversité assez faible d'habitats, en grande majorité ouverts et caractérisé par une flore typique des friches herbacées et des pelouses entretenues (voir photos ci-dessous).



Quelques arbres et arbustes ponctuent ou bordent les parcelles concernées. Il s'agit essentiellement d'essences exogènes et ornementales plantées, dont certaines peuvent s'avérer envahissantes, et de fruitiers.

On citera notamment la présence du Buddleia de David, du Cerisier, de l'Amandier, du Poirier, du Pommier, du Thuya, du Lilas, du Cornouiller sanguin, du Tilleul à petites feuilles, du Frêne commun, du Cerisier de Sainte Lucie, du Figuier, du Noisetier, du Chêne pédonculé, du Marronnier d'Inde, du Peuplier tremble, du Cèdre et du Tilleul.

Les friches, pelouses et prairies de fauches sont essentiellement constituées de graminées. L'Origan, la Carotte sauvage et le Plantain lancéolé sont également bien représentés en termes de densité.

Aux abords, les habitats sont principalement représentés par des jardins et espaces verts plus ou moins entretenus (voir photos ci-dessous). Les terres cultivées se trouvent plus en retrait et les milieux naturels sont globalement déconnectés des parcelles étudiées.



Aucune zone humide n'est pressentie à ce stade.

Le passage était destiné à rechercher/évaluer la présence d'espèces patrimoniales mais surtout à caractériser le type d'habitats en place et leurs potentialités d'accueil pour la faune et la flore locales. La probabilité de détecter une espèce sensible et/ou protégée est évalué comme très faible.

c. Les oiseaux

On notera la présence certaine, en fin de période de reproduction, du Verdier d'Europe, de la Fauvette mélanocéphale, de la Mésange bleue, Bruant zizi, du Moineau domestique, du Merle noir, de l'Hirondelle rustique, de l'Etourneau sansonnet, du Chardonneret élégant, du Rougequeue noir, de la Tourterelle des bois, de la Pie bavarde, de la Tourterelle turque, de la Mésange charbonnière et du Pigeon ramier.

D'autres taxons, comme le Gobemouche noir ou la Mésange à logue queue, sont en halte migratoire, ou simplement en transit au-dessus du site étudié (Grande aigrette)

A ce stade de l'étude, le site est caractérisé par un cortège d'habitats favorables à une diversité très faible d'oiseaux assez communs, potentiellement nicheurs sur le site et aux abords immédiats.

Les principaux enjeux pour ce groupe sont constitués par des espèces telles que le Verdier d'Europe, du Chardonneret élégant, de la Fauvette mélanocéphale et de l'Hirondelle rustiques.

La plupart des espèces contactées sont cependant inféodés aux milieux arborés et anthropiques (bâtiments) pour leur nidification.

La présence de grands arbres, de granges et greniers à proximité constituent des potentialités d'accueil important pour les rapaces nocturnes, bien qu'aucun individu n'ait été observé.



A l'échelle du territoire, le site présente un intérêt moindre pour l'avifaune et constitue davantage un site d'alimentation et de repos, du fait, notamment de milieux ouverts riches en insectes et de la présence d'habitats plus boisés aux abords.

d. Les mammifères

Les inventaires n'ont pas permis de détecter la présence de mammifères.

Les potentialités sont faibles pour ce groupe. Seul le Hérisson d'Europe, l'Ecureuil roux, la Genette commune et le Lapin de garenne, espèces protégées et/ou en déclin au niveau national, pourraient fréquenter l'aire d'étude.

e. Les chiroptères

L'absence de milieux aquatiques pérennes et de secteurs boisés sur les parcelles concernées limite fortement les potentialités d'accueil et l'utilisation du site par des espèces sensibles comme le Campagnol amphibie. Aucun inventaire spécifique n'a été mis en œuvre à ce stade.

Les toitures des bâtiments et les greniers (voir les caves), présents aux abords, accueillent sans aucun doute des chiroptères. Seul des relevés ultrasonores (généralement programmés entre mai et septembre) permettent de mettre en évidence un cortège d'espèces précis.

Cependant, au regard des caractéristiques des habitats humains favorables, seules des espèces fréquentes (Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle commune, Sérotine commune) semblent concernées.

Les cavités d'arbres âgés ont également été recherchées mais sont à première vue absentes du site. Les arbres les plus anciens sont susceptibles d'accueillir des espèces communes en phases de repos hivernal et diurne.

Les parcelles concernées présentent uniquement un intérêt pour l'alimentation (chasse) de ce groupe, du fait de la présence de nombreux insectes au sein des friches herbacées et à proximité des zones plus arborées.

Enfin, les haies présentes aux abords permettent certainement de faciliter les déplacements de certaines espèces, très dépendantes de ces structures pour accéder aux sites d'alimentation.

f. Les reptiles

Les inventaires ont mis en évidence la présence d'habitats favorables à certaines espèces citées dans la bibliographie : le Lézard des murailles, le Lézard à deux raies et la Couleuvre verte et jaune.

Il y a de fortes probabilités que ces espèces très communes fréquentent le site, avec des préférences pour les herbes hautes et les zones d'écotones (lisières arborées et arbustives).

Pour rappel, l'ensemble des reptiles autochtones présents sur le territoire français bénéficie d'une protection stricte.

Néanmoins, aucun individu n'a été directement observé à l'occasion de la visite.

g. Les amphibiens

Les inventaires n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de milieux aquatiques pérennes favorables (retenue, ruisseaux, mare) à la reproduction des amphibiens.

Malgré les recherches spécifiques, aucune espèce n'a été détectée au sein du site.

Les habitats ouverts présents accueillent sans aucun doute des individus en alimentation d'espèces telles que le Pélodyte ponctué ou encore le Crapaud commun/ épineux.

Parallèlement, il est possible, à ce stade, de conclure que la zone étudiée est défavorable à l'accueil d'amphibiens en période de reproduction (mars à mai).

Les inventaires réalisés au mois d'août 2024 n'ont pas permis d'inventaires exhaustifs du site. Seuls 8 espèces de papillons de jour ont été observées : le Tircis, le Myrtil, l'Azuré commun, le Cuivré fulgineux, la Mélitée orangée (photo de droite ci-dessous), le Flambé (photo de gauche ci-dessous), le Souci et le Procris.



Une espèce d'odonate a été observée en chasse au sein des milieux ouverts. Il s'agit du *Sympétrum sanguin*.

4 espèces d'orthoptères (criquet, sauterelles et grillons) ont également été formellement identifiées: le Criquet blafard, la Grande Sauterelle verte, le Criquet pansu et le Phanéroptère commun.

La Mante religieuse, espèce très commune de mantidé dans le secteur, est également présente sur le site

Il s'agit d'espèces très communes, notamment en milieu ouvert.

En l'absence d'habitats aquatiques pérennes et de milieux boisés sur le site, la liste est sans aucun doute très limitée, notamment en ce qui concerne les odonates et les coléoptères.

A ce stade, on peut estimer qu'aucune espèce sensible citée dans la bibliographie n'est susceptible de s'établir sur le site.

h. Conclusion et évaluation des premiers enjeux du site

Les enjeux écologiques d'un espace donné tiennent compte de l'enjeu des espèces en présence et de la dimension fonctionnelle des milieux (habitats d'espèces).

Même si, à ce stade, il est difficile de conclure sur la présence avérée d'espèces citées localement mais non-observées lors des premiers inventaires, il s'avère **que les habitats du site (prairies et pelouses entretenues) sont globalement défavorables à l'observation d'espèces sensibles.**

Les inventaires réalisés ont tout de même permis de recenser **quelques enjeux pressentis au niveau avifaunistique** bien que le site soit défavorable à leur nidification, au même titre que les espèces citées dans la bibliographie.

Parallèlement, les bâtiments et, notamment les greniers et granges présents aux abords, permettent certainement l'accueil de chouettes et de chiroptères.

Les habitats du site constituent principalement des lieux d'alimentation ponctuels pour les oiseaux, les amphibiens, les mammifères, et sont **plutôt riches en insectes communs.**

Les principaux axes de recherches complémentaires à envisager concerneraient donc prioritairement :

- ✓ Le rôle avéré du site pour le groupe des reptiles ;
- ✓ L'importance de ces espaces pour l'alimentation des chiroptères ;
- ✓ La recherche d'espèces protégées de mammifères terrestres (pose de pièges photographiques) ;
- ✓ L'étude de la trame verte-et-bleue locale et le rôle du site.

On notera également **l'exclusion du site de tout zonage naturel sensible** de type Natura 2000, Znieff et Espace Naturel Sensible.

Enfin, il conviendra de prendre en compte les points d'attention préalablement citées dans cette étude lors des travaux.

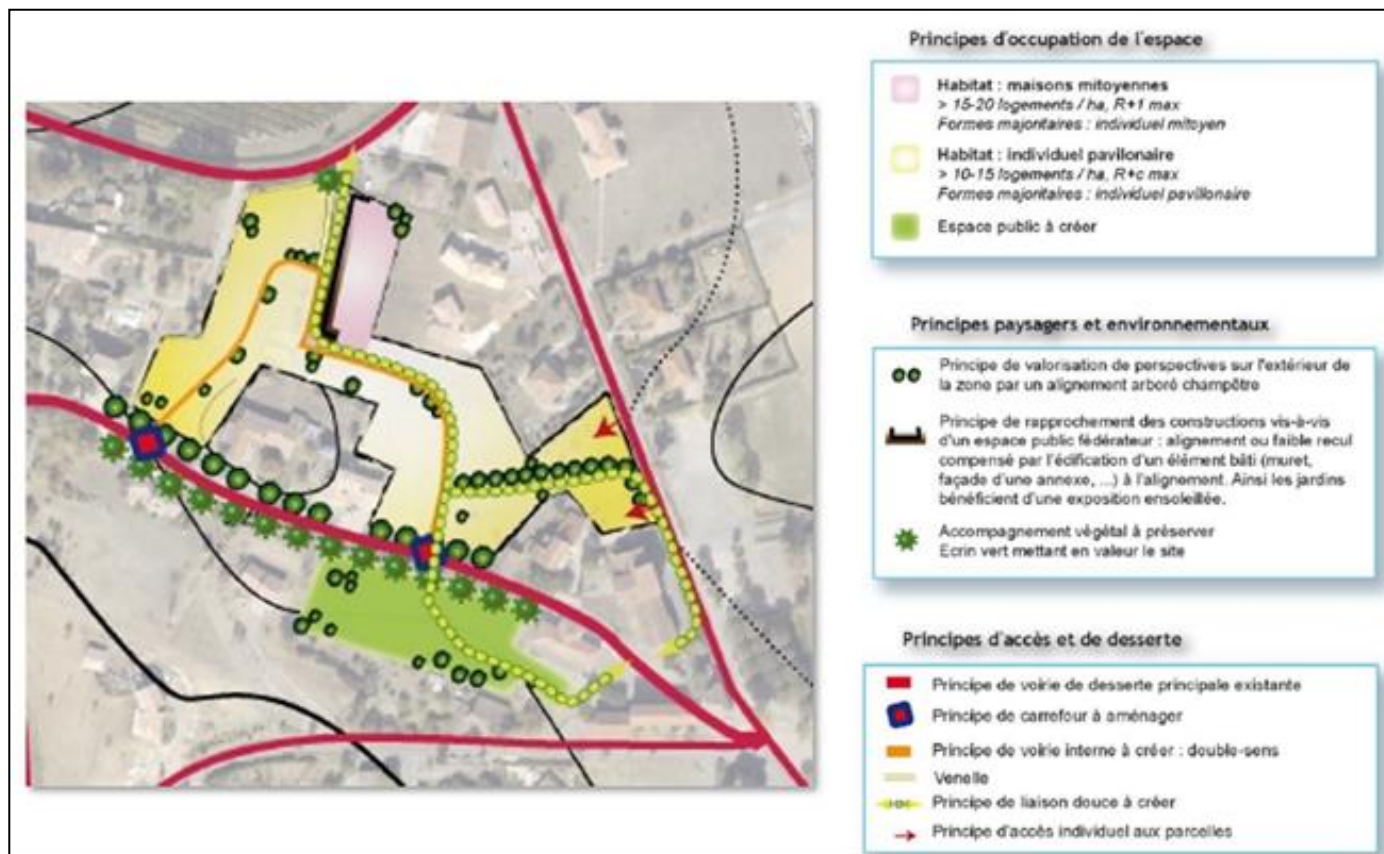
En effet, certaines périodes sont à éviter afin de limiter les impacts sur la faune adaptée à ces milieux (reptiles, chauves-souris).

Il est fortement recommandé à ce titre de réaliser les travaux de destruction entre les mois d'août et le mois d'octobre pour permettre aux espèces actives de s'enfuir.

Aussi, l'intégration de nouveaux habitats (gîtes, nichoirs entres autres) lors de la reconstruction est généralement bénéfiques à la faune, de la même façon qu'une gestion différenciée des espaces verts.

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP AVANT MODIFICATION DU PLU



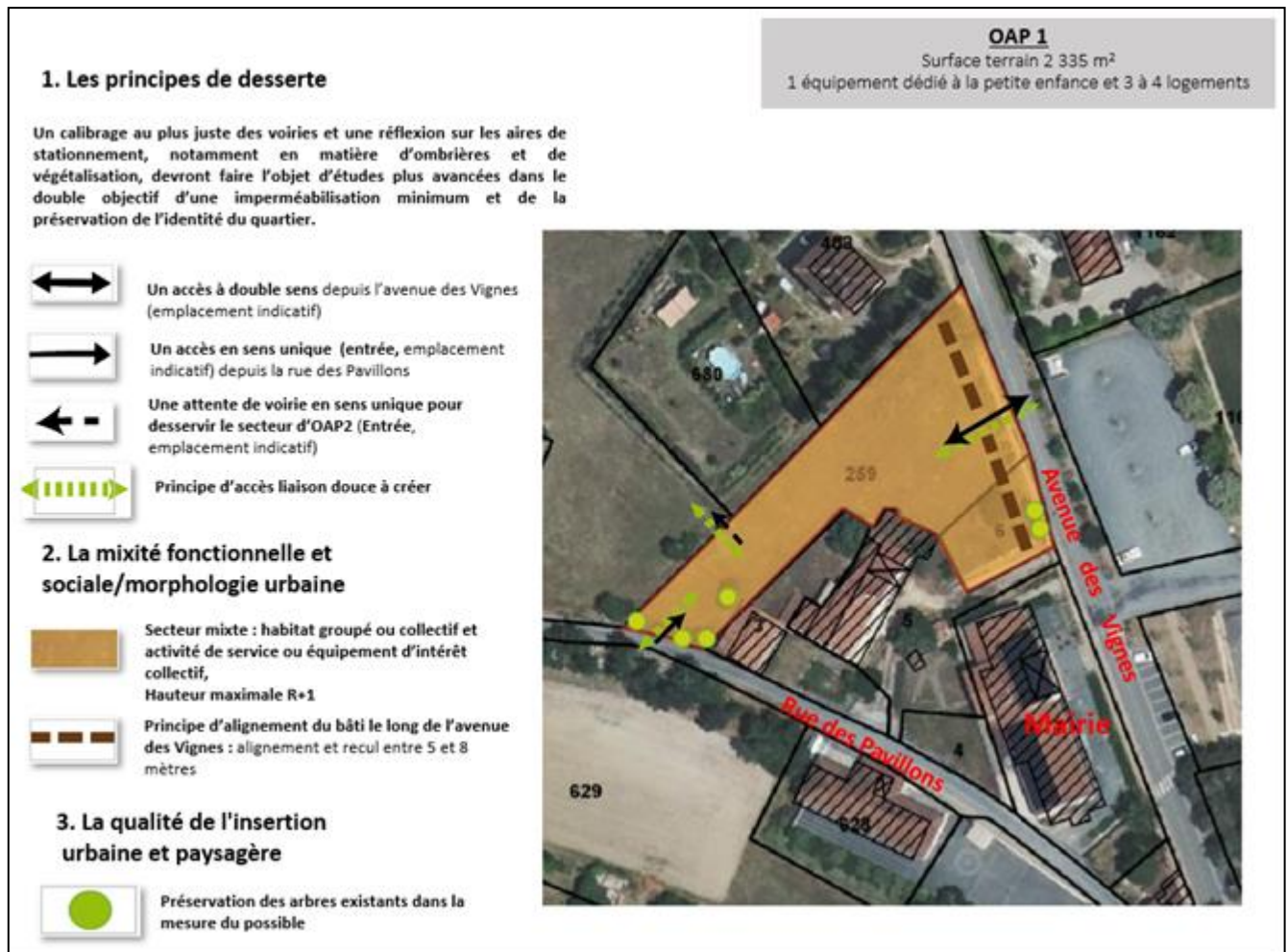
Le règlement de la zone AU du PLU en vigueur précise que « La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (zone AU complète) ». Cette prescription bloque toute possibilité de réaliser le projet communal d'aménagement de la partie Est de cette zone d'où la nécessité de modifier l'OAP.

OAP APRES MODIFICATION DU PLU

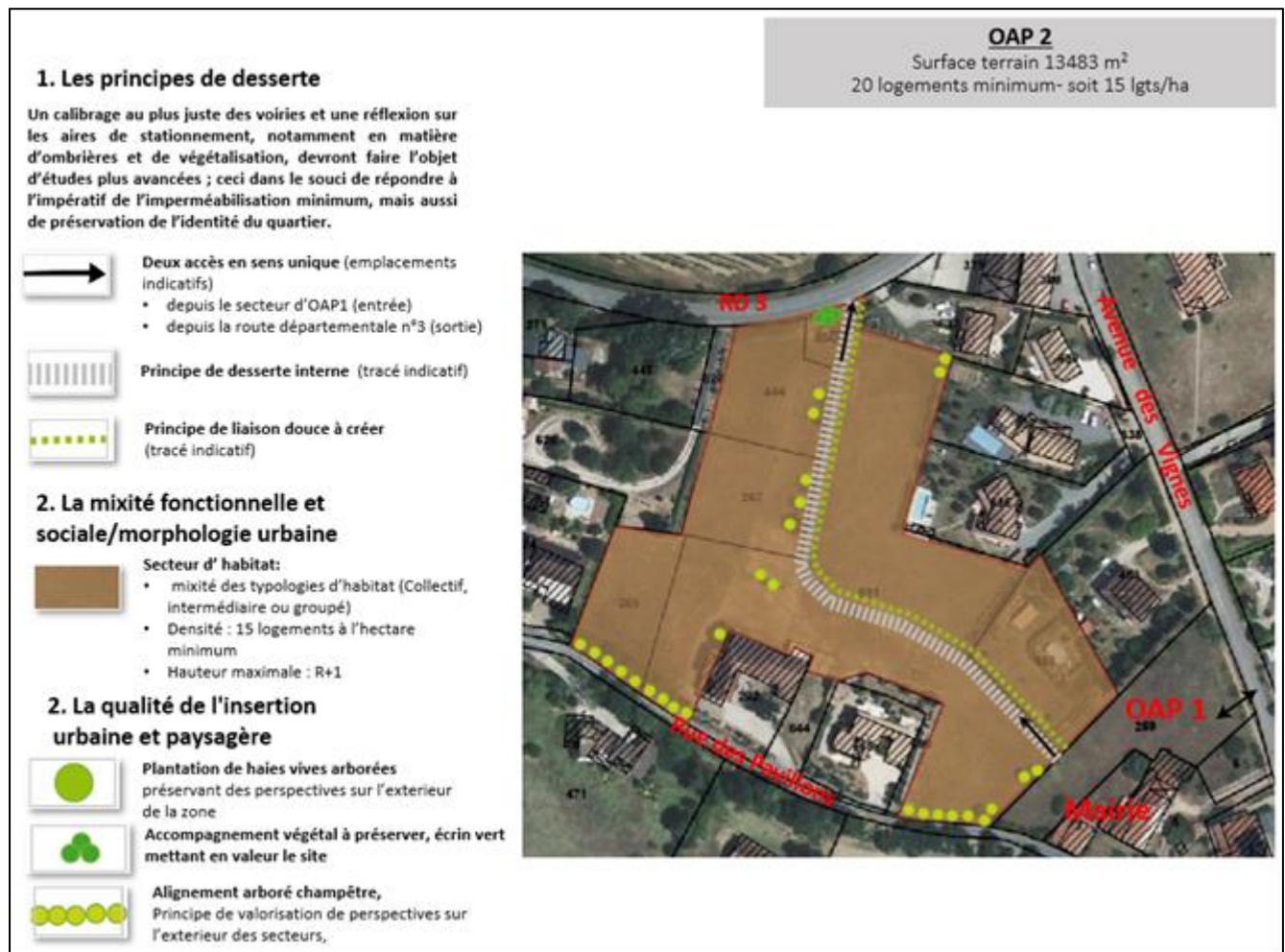
C'est l'objet principal de la Modification du PLU de Senouillac.

L'OAP est scindée en deux parties et donc en 2 OAP distinctes :

- La première OAP (OAP 1) correspond aux parcelles C259 et B6, réserve communale de 2 335 m², située à l'est du secteur initial. Ces parcelles seront reclassées en zone U2 puisque ce secteur est desservi par les différents réseaux et qu'un projet d'aménagement existe et est prévu à court terme : implantation d'une maison d'assistance maternelle et création de quelques logements locatifs.



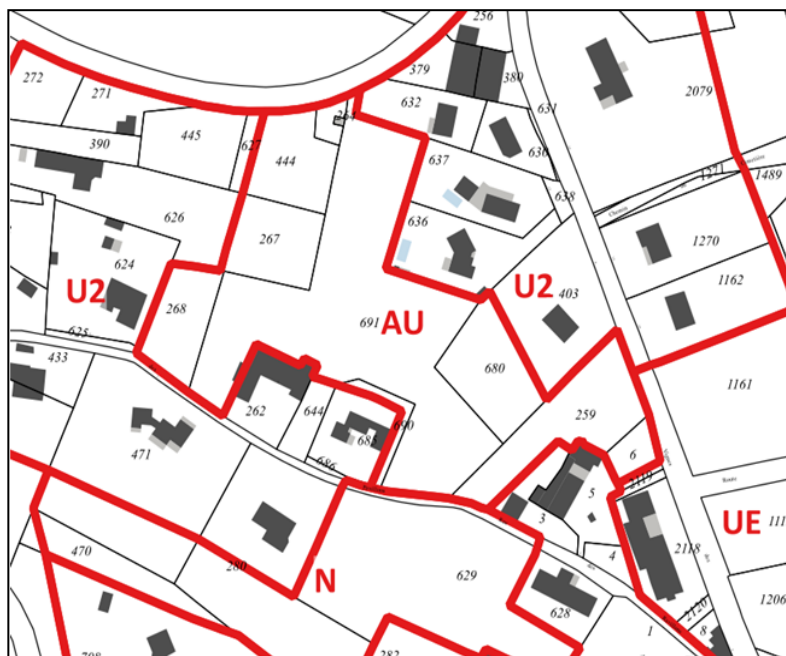
- La deuxième OAP (OAP 2) : correspond au reste de la zone AU (13 383 m²). L'OAP existante est juste simplifiée et remaniée pour être plus souple et rester cohérente avec l'aménagement prévu sur l'OAP 1. Elle est maintenue en zone AU.



MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

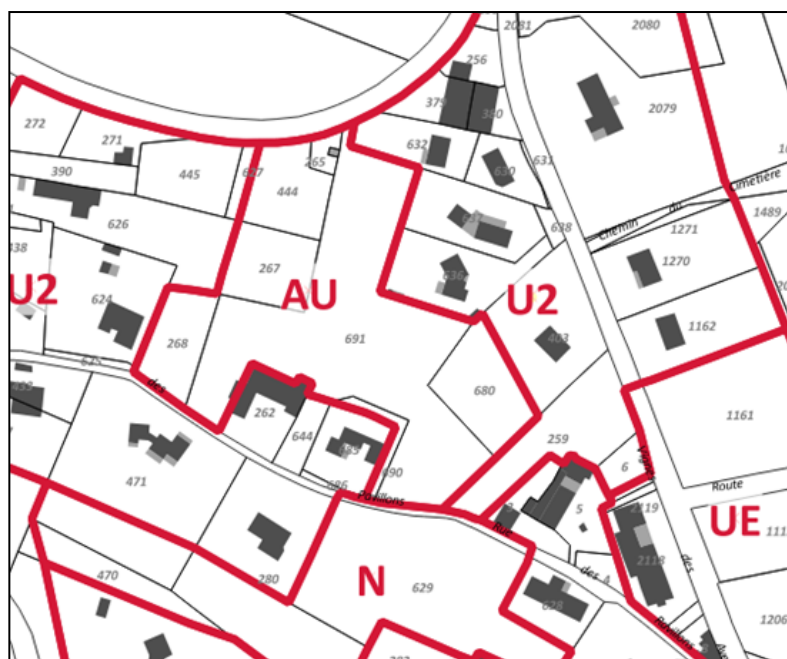
1. SCISSION DE LA ZONE AU

ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLU



ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

Les parcelles C259 et B6, classées en zone AU dans le PLU antérieur et faisant l'objet de la modification, sont reclassées en zone U2. Une OAP spécifique est créée, les parcelles seront également identifiées par une trame sur le document graphique.



2. SUPPRESSION DES SECTEURS A1

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics. Les extensions et annexes des autres bâtiments existants mais ne répondant pas à ces destinations, étaient donc interdits sauf création d'un zonage et d'un règlement écrit spécifique pour les autoriser. A Senouillac, cela s'est traduit par le pastillage (A1 pour les habitations, A3 pour les activités).

Les lois ALUR, LAAF puis, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON) ont pris en compte la nécessité de pouvoir continuer à entretenir les bâtiments existants en zones agricoles et naturelles.

Pour les habitations existantes, le pastillage est devenu inutile mais des prescriptions doivent être inscrites dans le règlement (détermination des conditions de hauteur, d'emprise et de densité), sous peine de rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des extensions et annexes. Ces règles doivent nécessairement poursuivre l'objectif de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les autres types de constructions, la création d'un zonage spécifique, le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) doit être créé.

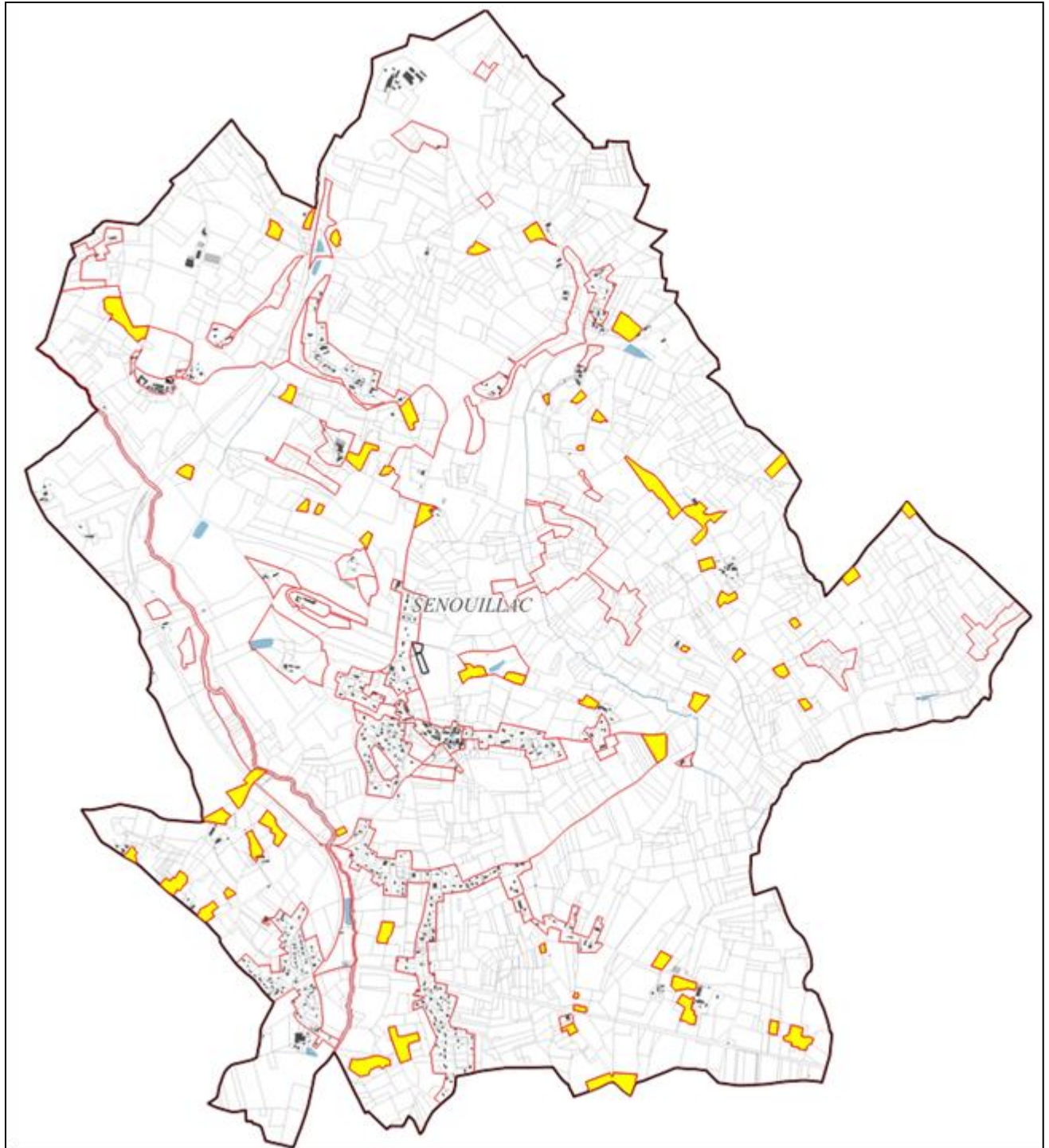
La modification du PLU de Senouillac concerne la suppression des secteurs A1 correspondant au pastillage des secteurs habités non agricoles situés au sein de la zone agricole.

Quelques secteurs A1 étaient identifiés au sein du secteur Ap, protégé au titre des paysages. Afin que les habitations concernées puissent continuer à évoluer, ces secteurs ont été classés en zone A ordinaire.

Ces suppressions entraînent une modification du zonage et du règlement écrit.

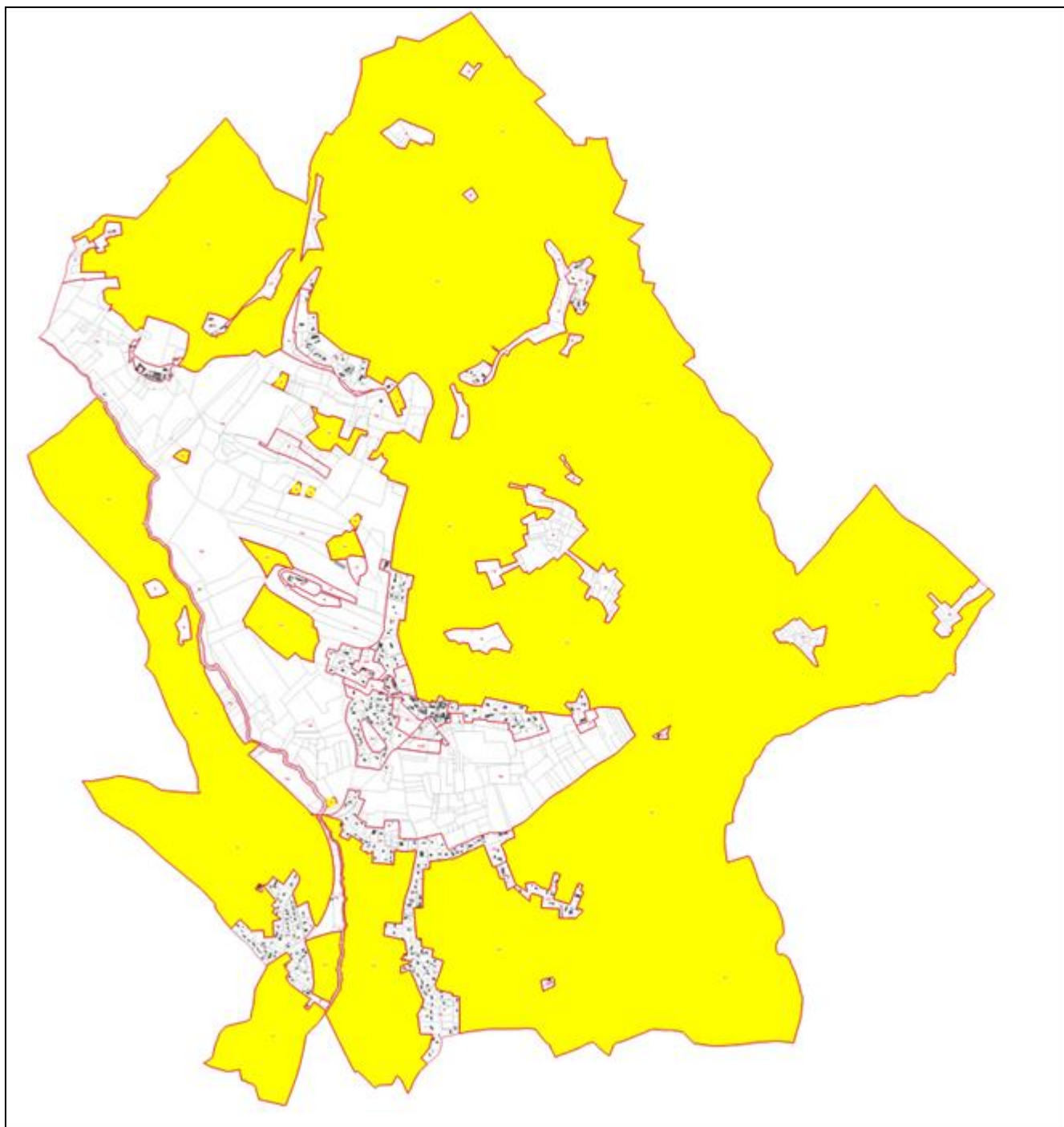
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLU

Les secteurs A1 apparaissent en jaune sur la cartographie ci-dessous



ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU entraîne la suppression de 59 secteurs A1 pour une superficie de 31,6 ha reclassée en zone A. La zone A, hors secteurs A3 et Ap, apparaît en jaune ci-dessous.



3. CORRECTION D'UNE ERREUR

Six bâtiments ont été identifiés par le PLU en vigueur au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui permet de désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

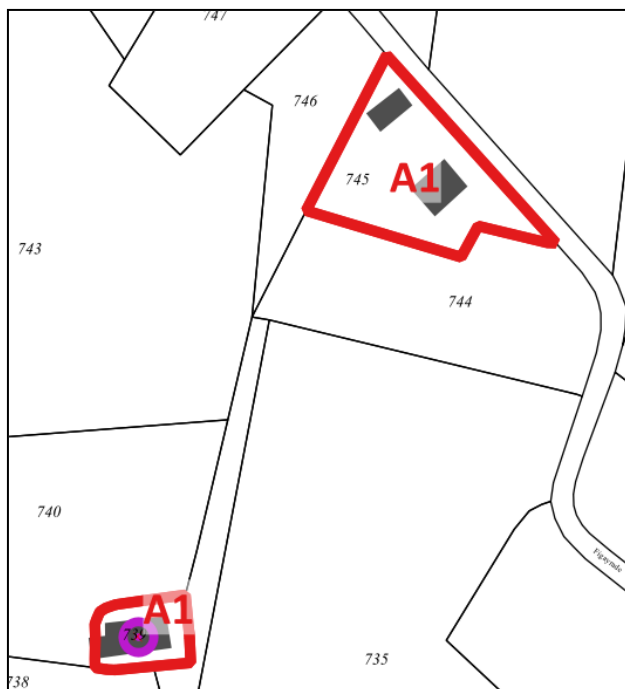
La présente modification est l'occasion de corriger une erreur : une maison d'habitation a été identifiée à ce titre, en lieu et place d'une grange située à proximité. De ce fait, celle-ci ne peut évoluer comme prévu.



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.

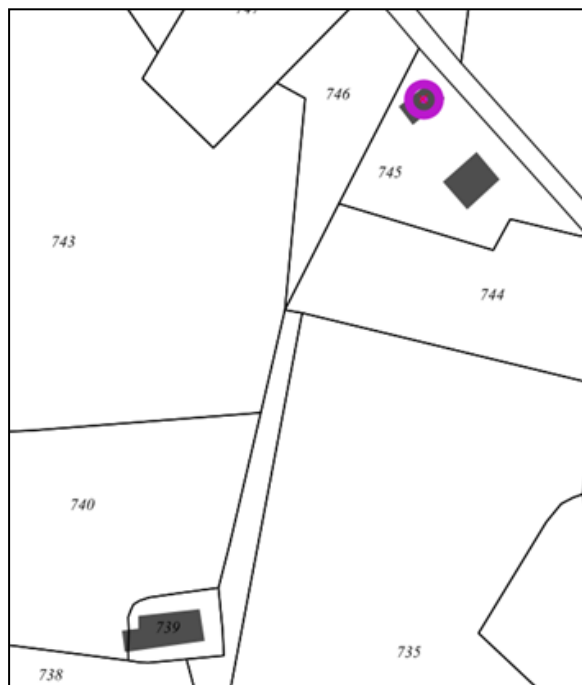
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLU

Secteur A1 sud, le bâtiment identifié par erreur porte un cercle violet



ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

Les secteurs A1 sont supprimés, le bâtiment identifié, au nord, porte un cercle violet



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

REGLEMENT ZONE A AVANT MODIFICATION DU PLU

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

DENOMINATION	VOCATION
A	Zones à vocation agricole
A1	Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
A2	Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles où quelques nouvelles constructions sont autorisées
A3	Secteurs d'activités isolés à l'intérieur des grands espaces agricoles
Ap	Secteurs agricoles d'intérêt paysager

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans la zone A, et hors secteurs Ap, A1 et A3 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants (exception faite des exploitations nouvellement

créées) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Les annexes à l'habitation sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.

- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans les secteurs Ap :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

Dans les secteurs A1 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit

strictement affecté aux occupations suivantes :

- l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
 - les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A3 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface plancher (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 600 m² de surface plancher (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Le regroupement des accès sera favorisé sur les routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.
- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
- Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Un moyen de lutte contre l'incendie est nécessaire à moins de 200 m de la construction.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).
- La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15 m des routes départementales, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 15 m de l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A, Ap :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs A1:

- Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène...) sont respectés.

Dans les secteurs A3 :

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène...) sont respectés.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A, Ap :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1 et A3 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
- En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les secteurs A et Ap :

- La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans les secteurs A1 :

- La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans les seuls secteurs A3 :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage et à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs A, Ap :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs claires seront à éviter.
- Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.
- Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de hauteur.
- Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures
- La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans les secteurs A1:

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1. Volumétrie, façade, épannelage, toiture

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2. Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3. Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.
- La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

Dans les secteurs A3 :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les bâtiments d'activités devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins liés à l'activité.

- Les toitures des constructions à usage d'activités artisanales devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures
- La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments identifiés au document graphique ne seront pas démolis. Le volume et l'aspect des éléments identifiés seront préservés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A, Ap et A3 :

- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants (Voir les essences conseillées en annexe du rapport de présentation). Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3 « Trames règlementaires particulières ».

Dans les secteurs A1 :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine. (Voir les essences conseillées en annexe du rapport de présentation).
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3 « Trames règlementaires particulières ».

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer

l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

(Cf. Essences locales conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

REGLEMENT ZONE A APRES MODIFICATION DU PLU

Depuis la loi ALUR, le pastillage en zone A est devenu inutile pour les habitations existantes, mais des prescriptions doivent être inscrites dans le règlement (détermination des conditions de hauteur, d’emprise et de densité), sous peine de rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des extensions et annexes. Ces règles doivent nécessairement poursuivre l’objectif de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Par ailleurs, la référence au secteur A2 est supprimée, il n’y a aucun secteur A2 sur le zonage

Le règlement du PLU de Senouillac doit donc être adapté afin de permettre ces évolutions. Les éléments supprimés ou déplacés sont barrés, les propositions d’évolution sont en rouge.

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

DENOMINATION	VOCATION
A	Zones à vocation agricole
A1	Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles
A2	Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles où quelques nouvelles constructions sont autorisées
A3	Secteurs d’activités isolés à l'intérieur des grands espaces agricoles
Ap	Secteurs agricoles d’intérêt paysager

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l’article A2 est interdite.

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

Dans l’ensemble de la zone, tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l’absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique au titre de l’article R111-2 du Code de l’urbanisme.
- les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (transformateur, pylône ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans la zone A, et hors secteurs ~~Ap, A1~~ et A3 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l’activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d’un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus

égale à celle du bâtiment sinistré.

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants (exception faite des exploitations nouvellement créées) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. ~~Les annexes à l'habitation sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30m maximum de la construction principale.~~
- Les habitations existantes liés ou non à l'exploitation agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors :
 - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - que ces extensions et annexes respectent les prescriptions définies par le présent règlement en matière de zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - qu'il n'y a pas de création de nouveau logement
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - les activités artisanales,
 - les commerces, les bureaux,
 - l'hébergement hôtelier.
- ~~Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.~~
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en

eau des exploitations agricoles ou liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus

Dans les secteurs Ap :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

Dans les secteurs A1 :

- ~~la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.~~
- ~~l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :~~
 - ~~—que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
 - ~~—que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.~~
- ~~Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :~~
 - ~~—l'habitat,~~
 - ~~—les activités artisanales,~~
 - ~~—les commerces, les bureaux,~~
 - ~~—l'hébergement hôtelier.~~
- ~~Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.~~
- ~~les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.~~

Dans les secteurs A3 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface plancher de 50 m² et devront être implantées à une distance de 30 m maximum de la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 250 m² de surface plancher (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale ou de 600 m² de surface plancher (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Le regroupement des accès sera favorisé sur les routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur

évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.
- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
- Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Un moyen de lutte contre l'incendie est nécessaire à moins de 200 m de la construction.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).
- La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15 m des routes départementales, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.
- 15 m de l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A, Ap :

1. Bâtiments d'exploitation agricole :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs A1:

2. Constructions à usage d'habitation

- Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène...) sont respectés.

Dans les secteurs A3 :

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène...) sont respectés.

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

Non réglementé.

- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation, y compris les piscines, devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A, Ap :

- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des habitations ne pourra excéder 250 m² (construction existante + extensions à venir).
- L'ensemble des extensions des habitations demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 30% de l'existant dans la limite de 250m² de surface de plancher ou 40m² si l'habitation existante fait moins de 120m² de surface de plancher.
- L'ensemble des annexes (hors piscines) des habitations demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des piscines ne pourra excéder 50 m² (margelle comprise).

Dans les secteurs A4 et A3 :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
- En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les secteurs A et Ap :

- La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles
- La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions (existantes ou à venir) est limitée à 6 m à l'égout.
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5m à l'égout
- Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans les secteurs A1 :

- ~~• La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.~~
- ~~• Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).~~

Dans les seuls secteurs A3 :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage et à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans les secteurs A, Ap :****1. Bâtiments d'exploitation agricole :**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs claires seront à éviter.
- Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.
- Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de hauteur.
- Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures
- ~~La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation~~

Dans les secteurs A1:

2. Constructions à usage d'habitations

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Volumétrie, façade, épannelage, toiture

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

Façades, Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.
- La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

Dans les secteurs A3 :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les bâtiments d'activités devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins liés à l'activité.
- Les toitures des constructions à usage d'activités artisanales devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures
- La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments identifiés au document graphique ne seront pas démolis. Le volume et l'aspect des éléments identifiés seront préservés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les secteurs A, Ap et A3 :

- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants (Voir les essences conseillées en annexe du rapport de présentation). Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3 « Trames réglementaires particulières ».

Dans les secteurs A1 :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine. (Voir les essences conseillées en annexe du rapport de présentation).
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le document 4.3 « Trames réglementaires particulières ».

Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

(Cf. Essences locales conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

ID : 081-200066124-20250707-150_2025-DE



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées