

Règlement de la zone A

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal qui, en raison de la valeur agronomique et économique des sols, sont affectées aux exploitations agricoles ou extractives, qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte aux ressources primaires.

La zone A comprend un secteur Ai, caractérisé par des risques d'inondation définis par le Plan des Surfaces Submersibles qui figure en annexe du PLU. Dans ce secteur, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'avis des services de l'Etat compétents.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Espaces boisés :
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
 - Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis au code forestier.
2. En annexe du P.L.U. figurent les distances à respecter entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers, ainsi que les dispositions préconisées pour lutter contre les effets du phénomène de retrait-gonflement des argiles.
3. Protection des captages d'eau potable : les prescriptions consécutives aux arrêtés déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages d'eau potable concernant le territoire de la commune de Lezay sont joints en annexe du PLU.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1.- Les constructions, extensions et annexes liées et nécessaires à l'activité agricole
- 2.2 - L'extension des installations classées existantes à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de nuisances ou de pollution, ainsi que les nouvelles installations classées liées à l'activité agricole
- 2.3 - Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.4 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole
- 2.5 - La réfection, la rénovation, l'entretien et l'extension des constructions des bâtiments existants
- 2.6 - Les constructions légères telles que abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons, sous réserve que leur emprise ne dépasse pas 12 m²
- 2.7 - Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont strictement liés à une activité agricole ou à une construction ou à un aménagement d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article A3 - Accès et voirie**

Sans objet

Article A4 - Desserte par les réseaux4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre utilisation ou occupation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement d'eaux usées ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Superficie minimale des terrains

La superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel conformément au règlement sanitaire départemental.

Article A 6 après modification en date du 14-09-2011- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Commentaire : l'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet sur la même parcelle ou une parcelle voisine, soit par la construction à agrandir elle-même si elle est isolée.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.

7.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à

une distance au moins égale à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Sans objet

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article A11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

Toute construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines. Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Tout projet de construction, par ses dimensions et son aspect extérieur, ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

Commentaire :

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un plan d'élévation ou de photographies faisant apparaître de part et d'autre du projet les 3 immeubles voisins et montrant sa bonne intégration à l'ensemble.

Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à l'ancien parcellaire.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Sont interdits :

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, parois métalliques, etc.)

11.1.3 - Les toits en terrasse ainsi que les terrasses ou balcons couverts et inscrits partiellement ou totalement dans le volume de la construction.

11.2 - Matériaux :

L'emploi de la brique à nu pour la totalité des façades est interdit.

11.3 - Couvertures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles de couleur « rose varié » ou matériau d'aspect similaire. Leur pente ne dépassera pas 30°.

11.4 - Murs extérieurs

Sont interdits les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux pans de bois, ... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux bâtiments qu'aux clôtures et bâtiments annexes, et à l'entretien comme à la construction.

11.5 - Ouvertures :

Les règles 11.5.1 à 11.5.7 valent pour les constructions à usage d'habitation :

11.5.1 - La hauteur (h) des ouvertures visibles depuis la voie desservant la parcelle doit être plus importante que leur largeur (L), de telle manière que :

$$1,3 L < h < 2 L$$

11.5.2 - En cas d'agrandissement ou réduction des ouvertures des constructions traditionnelles ou des ouvertures respectant les dispositions ci-dessus, doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

11.5.3 - Sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.

11.5.4 - Sur les façades maçonnées, les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.5.5 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créé ou préservé une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.

11.5.6 - Les chien-assis et chien-couchés sont interdits.

11.5.7 - Les linteaux doivent être droits ou présenter un cintre léger

11.6 - Clôtures :

Les clôtures autres qu'agricoles seront simples et sobres. Une qualité de matériau sera recherchée pour les clôtures visibles de la voie publique.

11.7 - Divers :

Les éléments extérieurs des équipements de climatisation ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Conditions particulières : Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou de techniques d'éco-construction.

Article A12 - Stationnement

Sans objet

Article A13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les végétaux doivent être choisis de préférence parmi les essences locales et les conifères utilisés avec parcimonie.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la réglementation en vigueur.

Les haies reportées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. es à la zone naturelle