

# zone A

## Caractère de la zone

(extrait du rapport de présentation)

- ⊞ « La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- ⊞ Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole. Cf Annexe 1 du présent règlement.
- ⊞ La zone A comporte des secteurs :
  - ✖ Secteur « Ap » : secteur protégé pour raisons paysagères.
  - ✖ Secteur « Af » : secteur à vocation agricole mais boisé.
  - ✖ Secteur « Ai » : secteur soumis au risque d'inondation »

## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terre, la cabanisation et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites en secteur Ap afin de protéger le paysage agricole de qualité hors celles visées à l'article A2-4.
- Toutes constructions d'habitation sont interdites en secteur Af.
- Toutes constructions et installations sont interdites en secteur Ai.

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

### En zone A :

- Sont autorisés :
  - ▶ Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées : À condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
  - ▶ Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
  - ▶ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme). Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage. En zone A, les bâtiments sont situés à La Colle de la Buscaille et au Château des Salgues.
- À condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : (voir critères en annexe au règlement).
  - ▶ Les bâtiments techniques agricoles.
  - ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement.

- ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1.60 mètre.
- ▶ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

**En secteur Af :**

- Sont autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
  - ▶ Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur la zone selon les critères définis en annexe.
  - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1.60 mètre.

**En secteur Ap :**

- Sont autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
  - ▶ Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur la zone selon les critères définis en annexe.
  - ▶ Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1.60 mètre.

- **Les bâtiments d'habitation sont autorisés sous les conditions suivantes,**

**En zone A, hors secteurs Af et Ap**

- ***Pour les constructions à destination d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, sont autorisées:***
  - ▶ Les extensions en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m<sup>2</sup>**,
    - ▶▶ L'extension est limitée à **30 %** de la SDP existante sans pouvoir excéder **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les 30 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois.
  - ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m<sup>2</sup>**,
    - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **50 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
    - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32 m<sup>2</sup>**.
    - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
    - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.
- ***Pour les constructions à destination d'habitation existantes nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (confère annexe 1 du règlement) sont autorisées :***

- ▶ Les constructions à destination d'habitation, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de **250 m<sup>2</sup>**, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis a permis de construire dans un rayon de **30 mètres** maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée
- ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
  - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
  - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **80 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
  - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32m<sup>2</sup>**.
  - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
  - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

#### En secteur Ap

- ***Pour les constructions à destination d'habitation existantes nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (confère annexe 1 du règlement) sont autorisées :***
  - ▶ Les extensions des constructions à destination d'habitation en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ L'extension est limitée à **30 %** de la SDP existante sans pouvoir excéder **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les **30 %** sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois
  - ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
    - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
    - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **80 m<sup>2</sup>** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
    - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32m<sup>2</sup>**.
    - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
    - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

### Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ■ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

#### ■ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

## ■ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

## Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ■ Eau potable

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :
  - L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
  - Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### ■ Assainissement

#### ❖ Eaux usées

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, sera jointe aux demandes d'autorisation de construire, une « *étude de définition, de dimensionnement et d'implantation de filière à l'assainissement* » conformément au règlement du SPANC intercommunal.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

### ■ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains (ou en façade) sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
  - soit enterrées ;

- soit disposées à l'intérieur des constructions.
- soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

| Capacité de stockage de la cuve | Distance entre la cuve et les bâtiments |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Moins de 2500 litres            | De 0 à 1 mètre                          |
| Entre 2501 et 6000 litres       | 1 mètre                                 |
| Entre 6001 et 10000 litres      | 6 mètres                                |
| Au-delà de 10000 litres         | 10 mètres                               |

## ■ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

## Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales;
  - 3,5 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :
    - ▶ dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres au faitage ou à l'acrotère,
    - ▶ aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
  - Aux extensions des constructions existantes, jumelées ou en bandes qui jouxtent la limite séparative.
- Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes sont autorisées.

- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction (à l'exception des bâtiments techniques agricoles) respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

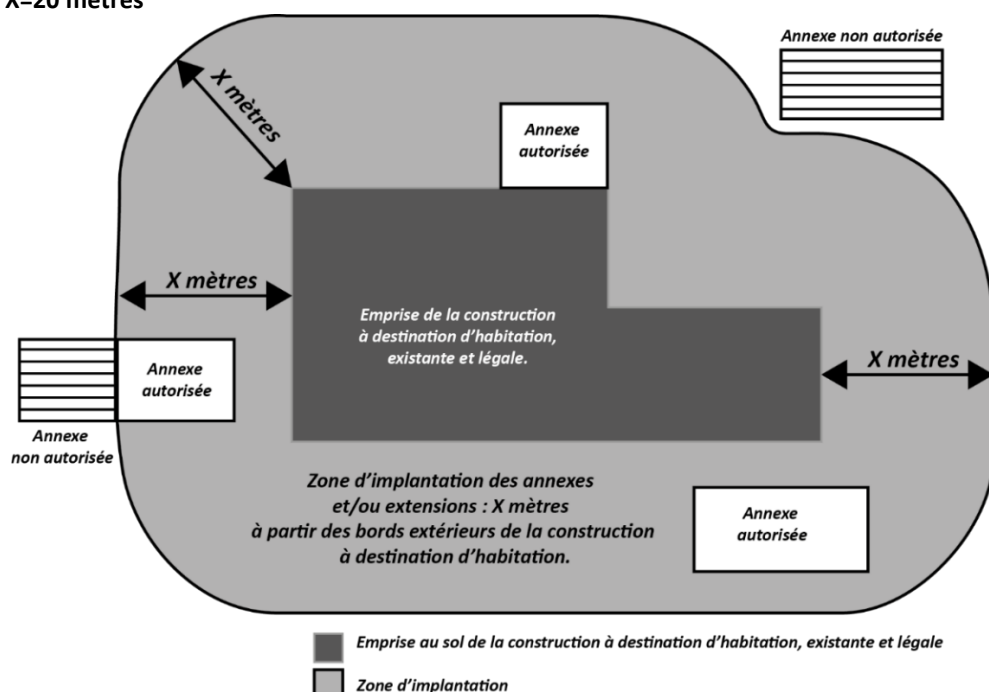
#### Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- **Habitation et bâtiments techniques liés à l'exploitation :** La distance d'implantation maximale de 30 mètres entre la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitations existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou topographiques dûment démontrés.
- **Annexes aux bâtiments d'habitation existants**

*Schéma concept de la zone d'implantation*

Dans la zone A et ses secteurs :

**X=20 mètres**



#### Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

##### ▣ Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

## ■ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur maximale des annexes est de **3 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
  - aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

## Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

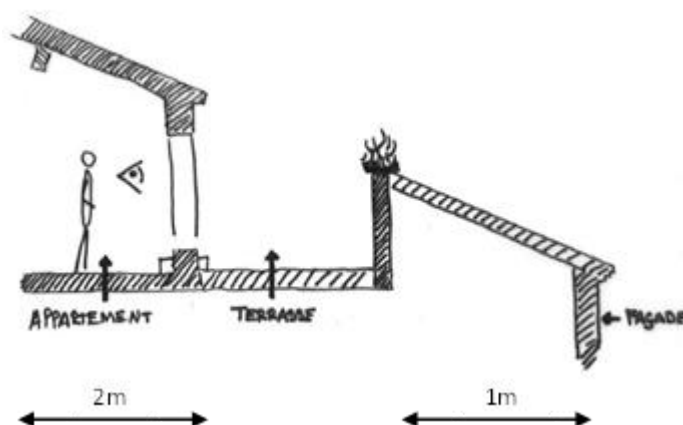
### ■ Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ❖ Couvertures

#### ○ Toitures

- Sont autorisées les terrasses incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.



- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

#### ❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### ❖ *Revêtement en façades*

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

#### ▣ **Dispositions particulières concernant les clôtures**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### **Article A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

#### **Article A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.



**Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

**Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Cet article n'est pas réglementé.

**Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Cet article n'est pas réglementé.