

CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONEA

A

Caractère de la zone - Extrait du rapport de présentation

La zone A est une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des **terres agricoles**. Cette zone comprend l'ensemble des **surfaces agricoles utiles** de la commune. Cette zone est inconstructible. Seules peuvent être admises, sous conditions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les bâtiments existants listés dans le règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent toutefois admettre d'autres types d'activités, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

La zone A comprend des secteurs :

- Aj, correspondant à un espace dédié aux jardins potagers ;
- Ap, correspondant à un espace agricole protégé de toute construction, même à vocation agricole, pour des raisons de paysage ;
- As, correspondant à la station d'épuration.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre d'études pour l'aménagement d'une déviation de la RD124 au Nord-Est du village. Toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans cette bande d'études, pourra faire l'objet d'un sursis à statuer en vertu des dispositions de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par les périmètres de protection des captages « forage et source de Vallonguette » ainsi que des « Puits de la Braune » (La Calmette).

ARTICLE A-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises aux conditions fixées à l'article A-2 suivant ;
- toute nouvelle construction en zone Ap ;
- les terrains de campings et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes, hormis aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les éoliennes et les champs photovoltaïques.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sauf en Ap, sous réserve de la préservation des Espaces Boisés Classés et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123.1.5 al 7 :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve du respect des trois conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'exploitations agricoles déjà existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - qu'elles ne puissent être disjointes de l'exploitation existante (constructions en continuité ou par aménagement ou extension des bâtiments existants) ;
 - de ne pas dépasser un logement par exploitant.
- La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés et nécessaires à l'exploitation, est autorisée sous réserve :
- que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié ;
 - que la construction soit dimensionnée en stricte cohérence avec l'exploitation agricole ;
 - que les constructions soient réalisées en continuité des bâtiments existants ou à proximité immédiate des bâtiments existants (<15 m).

Cette dernière condition n'est pas à appliquer lors de la création d'un nouveau siège d'exploitation. Dans ee tous les cas, le choix du lieu d'implantation sera effectué de manière à limiter l'impact paysager des constructions et proposera la meilleure intégration paysagère possible, en évitant le mitage.

- Les serres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone ;
- Les abris de jardin et autres constructions légères non habitables sont autorisés en zone Aj, à conditions :
 - de ne pas dépasser 8 m² de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur totale ;
 - qu'ils soient destinés à une activité de jardinage, de loisirs ou de jardins familiaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les affouillements et exhaussement de sols nécessaires aux projets autorisés sur la zone, et notamment les déblais/remblais nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits aux exigences réglementaires.
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions issues de la DUP « forage et source de Vallonguette » et du rapport hydrogéologique du Puits de la Braune, annexés au PLU.

ARTICLE A-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La création d'un nouvel accès ou la transformation d'usage d'un accès existant sur les routes départementales est soumis à autorisation départementale.

Le long de la RD22, toute transformation d'usage d'un accès existant est interdite.

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra intégrer un périmètre de protection en pleine propriété de 35 m de rayon minimum dans lequel ne doit se trouver aucune source de pollution.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, devra être préalablement obtenue.

Assainissement

Eaux usées

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiment nécessitant un assainissement des eaux usées, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

L'installation d'Assainissement Non Collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation nationale et locale en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Eaux pluviales

Les aménagements sur les parcelles doivent diriger le surplus d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant ou en leur absence vers les exutoires naturels. Les aménagements et constructions ne doivent en outre pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Stockage des ordures ménagères et tri sélectif

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics et en limite de la voie publique desservie.

ARTICLE A-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains sur lesquels existent une construction raccordée à un assainissement non collectif doit être conforme aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel (minimum 1 500 m² par logement sur un terrain en pente < 5% et minimum 2 000 m² pour des parcelles de pente supérieure).

En matière d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée autorisée (forage, puits ou source), un périmètre de protection de 35 m de rayon, acquis en pleine propriété, est nécessaire dans lequel ne doit se trouver aucune source de pollution.

ARTICLE A-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD22 ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales ;
- 4 m à partir de l'emprise des autres voies, sans être inférieure à 8 m de l'axe.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions admises sur la zone doivent également être édifiées en respectant :

- un retrait de 10 m de part et d'autre des cours d'eaux, appliqué à partir du haut des berges ;
- un retrait de 5 m de part et d'autre des fossés agricoles.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes, ou bien à 3 m au moins des limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé, sauf aux conditions énoncées à l'article A-2.

ARTICLE A-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 mètres pour les autres constructions.

Pour les extensions de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder la hauteur à l'égout de la construction existante.

Non réglementé pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A PROTEGER LES ELEMENTS DE

PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions ou aménagements autorisés devront présenter une homogénéité avec les constructions préexistantes, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une cohérence des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète dans l'environnement.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. La granulométrie des revêtements maçonnés devra être fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les appareillages de fausse pierre peints sont interdits.

Les couvertures seront composées de tuiles canal de terre cuite, de teinte claire et vieillie. Les tuiles flammées sont interdites. La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35%. Les terrasses partielles et accessibles sont autorisées en toiture.

Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques et tout dispositif d'économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelable sont admis, à condition d'être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne pas venir en débord de la toiture.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront obligatoirement de palissades ou de grillage accompagnés de végétaux d'essences variées (haies paysagères). La hauteur maximale hors tout de la clôture est limitée à 1,80 m.

Dans le cas de murs ou murets de soutènement, des fentes verticales (barbacanes ou « chantepleure ») doivent être prévues pour permettre l'écoulement des eaux de pluie.

ARTICLE A-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente, prises dans la palette des végétaux d'essences locales ou adaptées au site.

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1.5 al7 sont à préserver dans la mesure du possible. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié au titre de l'article L123-1-5 al 7° sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions destinées à l'habitat autorisées aux conditions de l'article A2, la surface de plancher maximum est limitée à 150 m².

ARTICLE A-15 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE A-16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.