

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole. Et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers, etc...).

La zone A comprend deux secteurs :

- Apf : secteur correspondant aux constructions existantes à l'intérieur des périmètres de protection des forages des eaux, où il sera fait application de tous les textes en vigueur en matière de protection des captages.
- Ap : secteur correspondant à des espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager et environnemental compris dans les zones de protection du PPRI.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions, les installations, les aménagements et dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité et du domaine public autoroutier concédé.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans la zone identifiée A et les secteurs Apf au document graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- celles soumises aux conditions énoncées à l'article A2,
- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...).

2 - Dans le secteur Apf sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol, excepté :
 - celles soumises aux conditions énoncées à l'article A2,
 - les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...).
- tout nouveau captage autre que ceux destinés à l'alimentation en eau potable de collectivités publiques ou en remplacement des captages existants.

3 - Dans le secteur Ap sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...).

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ou installations nouvelles sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitant en activité. Elles doivent être justifiées par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.
- 2 - L'implantation des constructions doit être justifiée par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.
- 3- Elle doit se faire le plus proche possible du siège (50 mètres maximum) et des bâtiments d'exploitation, sauf :
 - lors de l'adaptation d'une construction existante isolée,
 - lors de la création d'un siège d'exploitation,
 - impossibilités techniques ou incompatibilités avec les pratiques agricoles.
- 3 - L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis à vis des constructions appartenant à des tiers, notamment pour les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4 - En bordure du Tréboul, toute construction est autorisée à condition qu'elle soit implantée à au moins 10 m de l'axe du Tréboul et pour les bâtiments implantés à moins de 50 m de l'axe du Tréboul, le premier niveau des constructions ou extensions des constructions soient surélevés d'au moins 0,60 m par rapport au terrain naturel.
- 5 - Les constructions ou installations nouvelles, l'extension des constructions ou installations existantes sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'intérêt général.
- 6 - Les constructions ou installations classées nouvelles, l'extension des constructions ou installations classées existantes sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'intérêt général.
- 7 - En bordure des cours d'eaux autres que le Tréboul, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 7 mètres par rapport aux crêtes de berges.
- 8 - Concernant le domaine public autoroutier constituant l'autoroute A 61, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.
- 9 - Les ouvrages, constructions, installations, y compris classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires à l'activité autoroutière dans le cadre de l'élargissement à 2x3 voies de l'A61 et les aménagements qui y sont liés.
- 10 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 11 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- 12 - Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.11 2° du Code de l'urbanisme (cf Annexe 4.5 du règlement) à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
 - de ne pas gêner l'activité agricole ;
 - de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m² ;
 - que les réseaux soient de capacité suffisante ;
 - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 13 - La protection du patrimoine bâti repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme, selon les règles définies dans l'annexe 4.5 du règlement
- 14 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (existant compris) et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 15 - Les annexes (y compris piscines) dans la limite d'une emprise au sol totale de 60 m² à la date d'approbation du PLU du 12/12/2007, et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
- 16 - Les ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt général sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la zone.

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.
- 3 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit.
- 4 - Hors des limites d'agglomération tout accès nouveau direct à la RD 624 est interdit.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

- 1 - Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- 2 - L'alimentation autonome (éolien, photovoltaïque...) est autorisée.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- 2 - En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement autonome devront être conformes à la législation en vigueur.
- 3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.
- 4 - Dans le secteur Apf, les installations devront être conformes à la législation en vigueur en matière d'eaux usées et en matière de protection des captages.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

- 1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.
- 2 - Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.
- 3 - L'alimentation autonome (éolien, photovoltaïque...) est autorisée.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendue par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Le retrait devra être au moins égal à :

- 100 m de l'axe de l'autoroute,
- Pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- Pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.
- 10 m de l'axe des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue ; non réglementé dans les écarts,
- 35 m de l'axe du canal du midi ou 13 m de la limite du domaine public fluvial.
- 20 m de l'axe de la voie ferrée.

2 - Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

3 - Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

4 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagement et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'annexe de 20 m² maximum devra être implantée à 6 m au moins des limites séparatives. Dans le cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitation implantées le recul à respecter sera au moins identique à celui de la construction existante à usage d'habitation.

2 - Toute construction agricole devra être implantée à 5 mètres au moins des limites séparatives.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas ni pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, ni pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres ou accolée.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et de leurs annexes est limitée à 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.
- 2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :
 - 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage agricole ;
 - 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au faitage pour les annexes aux habitations existantes.
- 3 - Cette réglementation ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels et nécessaires aux installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés dans la limite de 15 mètres en cas de nécessité dûment justifiée.
- 4 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1 - Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- 2 - Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
- 3 - Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- 4 - Les constructions doivent présenter une volumétrie en accord avec les bâtiments existants et avec le caractère agricole (volumes allongés, toitures très simples, percements...).
- 5 - La hauteur des nouvelles constructions devra être égale à celle des bâtiments existants.
- 6 - Les règles de l'article A-11 dans son ensemble ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

FAÇADES

- 1 - Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire. Les revêtements brillants et de couleur claire sont proscrits.
- 2 - Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.
- 3 - Les façades à plusieurs couleurs sur un même volume sont à éviter.
- 4 - Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

5 - Toute imitation de matériaux est interdite.

6 - Dans la mesure du possible préférer les enduits maçonnés à tout revêtement industrialisé avec une finition frottée fin ou grattée.

TOITURES

1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuile canal vieillie et de pente comprise entre 30 et 33%.

2 - Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

CLOTURES

1 - Les clôtures quand elles existent seront constituées par des haies vives d'essences variées doublées ou non d'un grillage sur piquets sans mur bahut. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

2 - Les clôtures ne devront pas entraver l'écoulement des eaux.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE AGRICOLE

1 - Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

3 - Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

4 - Le bardage métallique en façade sera de tonalité neutre (teinte beige ou vert prairie), les teintes claires sont à proscrire.

5 - L'utilisation du bardage bois est autorisée.

6 - Les couvertures en fibro-ciment ou les bacs acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles dans une tonalité neutre. Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ESPACE LIBRES - PLANTATIONS

1 - La conservation de haies et de la végétation en bord de ruisseaux et de fossés est toujours exigée.

2 - La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DE FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillage. ». Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.