

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone A est une zone comprenant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que l'extension mesurées des constructions à destination d'habitation existantes.

Elle comprend un secteur Ap, situé au Sud de la Bastide de Montfinal, où toute nouvelle construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en raison des forts enjeux paysagers qui le caractérisent.

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

Article A 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol autre que celles autorisées à l'article A 2 est interdite.
- dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

Dans le secteur Ap :

- toute nouvelle construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article A 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs qui composent celle-ci :

Peuvent être autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux besoins des exploitations agricoles ou qu'ils soient nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées ci-après, qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager/environnemental du site ni la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris ceux relevant de la réglementation sur les Installations classées, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que leur implantation dans la zone soit justifiée par une nécessité technique.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

2. Dans la zone A, hors secteur Ap :

Peuvent seules être également être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon les conditions particulières suivantes :

a. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation:

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, dont les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

- les bâtiments à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, ...), dans la limite d'une construction par exploitation, d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² et d'une emprise au sol maximale de 250 m² (extensions et annexes comprises), et sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment d'exploitation soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier ce bâtiment à usage d'habitation. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment d'exploitation (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 50 m² de Surface de Plancher à condition que cette activité s'inscrive dans le prolongement de la production agricole et utilise l'exploitation comme support.

b. Pour les constructions à destination d'habitation existantes et non rattachées à une exploitation agricole:

Seuls peuvent être autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
- l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
 - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
 - sans excéder 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes.

c. Les piscines :

Elles sont autorisées, à condition que l'unité foncière supporte une construction à destination d'habitation, dans la limite d'une piscine maximum par habitation. En outre, elle sera située à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation.

d. Les changements de destination :

Ils ne peuvent être autorisés que pour une destination agricole.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions

projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

La création d'accès débouchant sur la RD6 n'est pas autorisée.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

Uniquement dans les secteurs non raccordés et non raccordables au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Dès la mise en service d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions dont la destination nécessite une alimentation en eau potable à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau public d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Les établissements recevant du public (ERP) seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU, et sous réserve de l'aptitude des sols du terrain naturel à l'assainissement non collectif, déterminée après étude de sol à la parcelle, avec notamment la réalisation de tests de perméabilité, au regard de la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de

surface imperméabilisée.

- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

4. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions et installations (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (débords de toit et balcons inclus) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 5m$).

Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière devront être regroupées.

Les annexes et piscines liées aux constructions à destination d'habitation seront situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres du bâtiment principal de celles-ci.

Article A 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
2. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole est limitée à 12 mètres au faitage.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Aspect général des constructions

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

2. Façades

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques

devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

3. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être composées de grillages, sans mur bahut, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

Il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Article A 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

1. Nombre de places de stationnement à créer pour les constructions à destination d'habitation :

Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Tout nouvel accès créé comprendra 1 Place Privative Non Closes (PPNC).

2. Pour les constructions et établissements non mentionnés ci-dessus :

Le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions ou établissements.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies composées d'espèces végétales à feuillages persistants, pouvant être accompagnées d'arbres de haute tige.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

De plus :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article A7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.
- En dehors de ces marges de recul, les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet