

MAIRIE DE SAINT LAURENT LA VERNEDE

30330

permanences du secrétariat : du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures

téléphone : 04 66 72 80 82 télécopie : 04 66 72 85 41

messagerie : mairie.stlaurent-lavernede@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 25 février 2008

Règlement zone A

CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation ou utilisation des sols non directement nécessaire à ce type d'activités. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Cette zone comprend un secteur Ap correspondant au périmètre de protection forfaitaire du forage de la Rouquette.

Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, hors secteurs inondables délimités sur les plans de zonage, est interdite toute utilisation ou occupation du sol autre que :

- Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation, sous réserve des conditions fixées à l'article A 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement faisant partie intégrante de l'exploitation agricole en tant qu'unité économique.
- Les serres de production.
- Le camping à la ferme et les fermes auberges.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans après sinistre, dans la limite de la SHON et de la SHOB existant avant sinistre.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Ap, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les fouilles, fosses, terrassements ou excavations dont la profondeur excède 2 m ou la superficie 100 m².
- Toutes constructions induisant la production d'eaux usées, hormis les extensions limitées des constructions existantes.

- La mise en place de système de collecte et traitement des eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature, ainsi que l'épandage ou le rejet desdites eaux dans le sol ou le sous-sol exception faite pour les habitations existantes ; l'épandage souterrain d'eaux résiduaires prétraitées de type domestique ou assimilables, dans le cadre de l'assainissement non collectif de constructions existantes sera autorisé à condition que la filière comporte une couche de matériaux filtrants, naturels ou artificiels, d'une épaisseur de 0,70 m.
- La création ou l'extension de cimetières, les inhumations en terrain privé , les enfouissements de cadavres d'animaux.
- Les aires de récupération, de démontage, recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle.
- Le stockage ou dépôt de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, carcasses de véhicules, fumiers, engrais, matières inertes, encombrants, gravats de démolition.
- Toute construction nouvelle produisant des eaux résiduaires non assimilables au type domestique, qu'elles relèvent ou non de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures, qu'elles soient brutes ou épurées et tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux souterraines.

Dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU et dans les bandes non aedificandi délimitées de part et d'autre des cours d'eau temporaires ou permanents sont interdits :

- Les constructions nouvelles.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations
- Tous remblais et clôtures en dur.

Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'au moins 300 m² et que la construction à usage d'habitation forme avec celui-ci un même volume bâti. Les bâtiments d'habitation seront ainsi implantés dans le volume du bâtiment d'exploitation, ou à une distance maximum de 100 mètres en cas d'élevage.
En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à destination d'habitation.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- Les bâtiments d'élevage ne seront autorisés qu'à condition d'être implantés à plus de 200 m des limites des zones urbaines et d'urbanisation future.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires
 peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

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

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Hors agglomération au sens du Code de la Route, toute création d'accès privé direct sur la RD 23 est interdite ; les accès nouveaux sur la RD 144 sont soumis à autorisation du Département.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A1, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

2) Assainissement

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3) Eaux pluviales

En l'absence de réseau pluvial, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.

4) Electricité – Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

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

- 15 m de part et d'autre des routes départementales et autres voies et chemins ouverts à la circulation publique.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées en application de l'article A 1 doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 – minimum 4 mètres).

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 5,00 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes à l'habitation.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTE.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 6 m à l'égout et 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des installations et constructions à destination d'activités agricoles est fixée à 14 m au faîtage, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 m.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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).

Aspect extérieur des bâtiments agricoles en zone A

Les façades et les couvertures seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies de teinte ocre
- soit en bardage bois ou métal de teintes identique à celle des matériaux traditionnels, pour le bâti (tuile pour le toit, ocre pour les façades)
- soit en bacs acier laqué ocre ou brun ou en fibrociment teinté dans la masse, pour les couvertures.

En tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Recommandations concernant l'implantation des constructions en zone A

L'implantation des constructions autorisées en application des article A 1 et A 2, devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée de manière à éliminer tout effet de bute artificielle.

En tout état de cause, on évitera les implantations en ligne de crête.

Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément.

Lorsque des éléments végétaux existent, il sera préférable d'implanter le bâtiment en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

En l'absence de végétation existante, il conviendra d'utiliser au mieux la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation.

Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être rattaché à l'ensemble bâti existant.

Recommandations concernant le volume des bâtiments agricoles en zone A

On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à la destination du bâtiment d'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Article A 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

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

Article A 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des plantations seront réalisées pour masquer les dépôts et pour accompagner les volumes bâtis ; ces plantations seront strictement composées d'essences locales.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SANS OBJET