

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Extrait du règlement - Zone A
Document de concertation - Janvier 2025



Elaboration du PLU	Prescription 03/07/2014	Arrêt 26/04/2018	Mise à l'enquête 25/03/2019	Approbation 04/10/2019
Mise à jour n°1				13/01/2020
Modification n°1			30/09/2024	18/12/2024
Révision allégée n°1	Prescription 25 juil. 2024	Arrêt		

Auddicé Environnement
Agence Sud
526, avenue Victor Hugo
2ème étage
84 400 APT
Tél : 06 76 92 82 89



Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- **un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Aa** dans lequel des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs sont autorisés ;
- **un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Ab correspondant au parc animalier**

Une partie de la zone agricole sur Mollégès Gare est comprise dans les périmètres de protection du captage d'eau potable (cf. plan 7.2b). Il convient de se reporter aux prescriptions spécifiques de l'arrêté préfectoral du 14 août 1990 annexé au PLU (cf. pièce 7.2a).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments et installations à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 100 m² de surface de plancher pour les logements saisonniers,
- la création d'une annexe à l'habitation au maximum dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une piscine dans la limite de 60 m² de surface de bassin. L'annexe et la piscine devront être situées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elles se rattachent. Cette distance est appréciée au point de l'annexe et la piscine le plus éloigné,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (voirie, constructions et installations nécessaires au service public de distribution d'électricité, etc.) sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

3- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée et contiguë à l'habitation existante,
- la création d'une annexe au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que la surface de plancher initiale de la construction à usage d'habitation soit au moins égale à 50 m²,
- que l'extension soit limitée à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que l'annexe soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que la piscine soit implantée dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Dans le **secteur Aa**, sont autorisées les constructions et installations sportives et de loisirs dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Dans le **secteur Ab**, sont autorisés les constructions liées au parc animalier :

- des constructions pour le fonctionnement du parc animalier : bâtiments techniques, bâtiments de stockage, bâtiment de réception avec aire de jeux intérieure, loges de nuit pour les animaux, sanitaires, vestiaires pour le personnel, etc.
- un bâtiment de restauration pour la clientèle,
- de l'hébergement touristique sous la forme de logements insolites en bois dans la limite de 5 logements,
- une aire de jeux et de détente aquatique,
- des ombrières photovoltaïques pour les aires de stationnement.

4- Pour toute construction nouvelle, la surface du plancher aménagé doit être calée à la cote TN +50 cm.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseaux public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau potable par captage privé pour un usage unifamilial pourra être autorisée. Elle est soumise à une déclaration en Mairie.

Pour tout usage autre qu'unifamilial, toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Dans le **secteur Ab**, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

3- Assainissement

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

3- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé

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

1- Voies

Les serres, ainsi qu'à défaut d'indication sur les documents graphiques les autres constructions, doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes se trouvant dans la marge de recul. Dans ce cas, l'extension pourra se réaliser dans l'alignement de la construction existante.

2- Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et des clôtures par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 14 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations visées à l'article A2 est limitée à 200 m².

Les annexes visées à l'article A2 sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe,
Les piscines visées à l'article A2 sont limitées à 60 m² de surface de bassin.

Dans le **secteur Aa**, l'emprise au sol des constructions et installations sportives ne doivent pas dépasser 0,5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le **secteur Ab**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 2 800 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 4,50 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation,
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Dans le **secteur Aa**, la hauteur des constructions et installations sportives est limitée à 5 mètres.

Dans le **secteur Ab**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou de services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

1- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant. D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôture

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres (arase et couvertine comprise).

Les clôtures seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

Document de concertation