

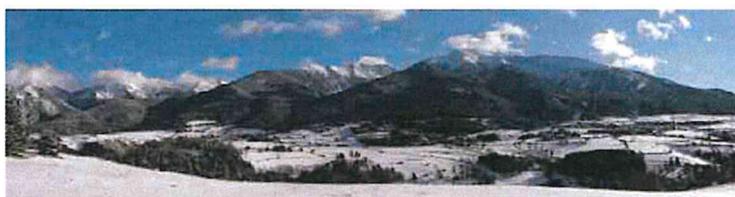


REVISION 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



53

REGLEMENT DES ZONES
AGRICILES

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations agricoles. Elle est, de façon générale, destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- **Ad** : correspond au bâtiment accueillant un **centre de vacances**, lieu-dit « La Jasse ».
- **Af** : lié à l'activité de la **ferme pédagogique** existante. Il est destiné au développement de cette activité, à l'accueil du public...
- **Ag** : correspondant à l'activité du **mini-golf** existant. Il s'agit de permettre les constructions et installations associées au maintien de l'activité de mini-golf.
- **Ah** : destiné à permettre la réhabilitation et la rénovation des **constructions existantes**, à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages. Une extension de 50m² de l'existant est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Elle comprend un secteur dans lequel un site archéologique a été identifié, il correspond à la voie romaine.

Elle comprend des espaces à boiser définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Dans les secteurs Af, Ah et Ag, les constructions nouvelles sont interdites.
3. Tout changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception de ceux précisées à l'article A-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
7. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
8. Les constructions à usage d'habitation.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussement des sols.
10. Les lotissements industriels.
11. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les

demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole,
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes,
 - Qu'elles ne puissent après leur construction être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
4. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.
5. Les abris jardin, sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles, que leur superficie hors œuvre brute ne dépasse pas 10 m² et que la hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres.
6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
7. Le changement de destination des bâtiments existants, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site après avis conforme de la CDPENAF.
8. L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que l'extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages du site, dans la mesure où elle ne dépasse pas 50m² de surface, qu'elle ne crée pas de logements nouveaux et qu'elle respecte les proportions du bâti existant (implantation, hauteur...).

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

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particulier.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tout prélèvement, puits, forage,... réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

Néant.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens pré-existants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.

- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement autonome des eaux usées.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ce recul pourra être inférieur pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).

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

Néant.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ou du bâtiment restauré ou étendu existant.

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels comme la fausse pierre et les rondins de bois aucune restriction ne s'applique. Les teintes des constructions seront dans les tonalités gris-ocre des matériaux de constructions traditionnels, de la géologie et

de l'environnement local (terres, roches...). Le blanc et les couleurs criardes (rouge, jaune, vert, orange...) sont interdites.

Les capteurs en toiture devront être dans le plan de la couverture, non en saillie, non réfléchissant, leur taille et leur implantation sera intégrée au projet architectural pour les constructions neuves et adaptées aux caractéristiques volumétriques dans le cas de bâtiment existants.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations 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 espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation. D'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.