

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'une zone de richesse économique à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains secteurs sont indiqués, ils concernent :

#### **Le secteur A0 :**

Un secteur destiné à la production agricole avec une protection forte et la préservation de cônes de vue sur le village.

Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute construction y est interdite, même en ce qui concerne les bâtiments à vocation agricole (hangar).

#### **Le secteur Ah :**

Ce secteur correspond au hameau agricole. Les constructions devront en plus du présent règlement, respecter les prescriptions du cahier des charges (cf. annexes du règlement).

#### **Le sous-secteur Ah0 :**

Il s'agira de l'extension du hameau agricole.

Ce secteur est classé en tant que zone Ah bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

#### **Le secteur A2 :**

Le secteur classé en zone A2 comprend plusieurs domaines agricoles dont les conditions d'extension sont fixées au règlement.

S'agissant de domaines aux volumes conséquents, les extensions de SHON doivent se faire à l'intérieur du ou des bâtiments existants.

#### **Le secteur A3 :**

Il s'agit de bâtiments religieux (chapelle de Savignac, Notre dame d'Ayde) devant être préservés. Cet indice permettra uniquement leur réhabilitation et leur préservation.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### ***En secteur A0 :***

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- la stricte production agricole.
- les antennes relais sous conditions d'intégration paysagère.
- ouvrages d'intérêt généraux et **notamment destinés au traitement des eaux usées**

### ***En secteur A2 :***

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- l'évolution des exploitations existantes à la date du PLU et la création de nouvelles exploitations. (à condition qu'elles respectent les conditions fixées à l'article suivant)

### ***En secteur A3 :***

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- la **réhabilitation** et la **préservation** des bâtiments existants.

### ***En secteur Ah :***

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- les hangars agricoles et les logements liés à l'exploitation

### ***En secteur Ah0 :***

*Non réglementé.*

### **Dans tous les secteurs,**

#### **Sont notamment interdites dans tous les secteurs :**

- les constructions à usage de bureaux ou de services
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux
- les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.
- les terrassements des parcelles pouvant porter atteinte à la préservation des paysages et compromettre l'aspect paysager de la zone.



## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Sont autorisés sous conditions :**

- les équipements d'utilité publique :
  - soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),
  - soit nécessaire à l'accessibilité du site.
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à l'exploitation agricole.

### **En secteur A0 :**

#### **Sont également autorisés sous conditions :**

- la reconstruction à l'identique, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration, du bâti existant, à l'exclusion des ruines.
- les antennes relais sous conditions d'intégration paysagère.

### **En secteur A2 :**

#### **Sont également autorisés sous conditions :**

- **l'évolution des exploitations existantes à la date du PLU et la création de nouvelles exploitations** sont admises à l'intérieur du bâti existant
- **Les gîtes ruraux**
  - dans la limite maximum de 6 par propriétaire et à raison de 20m<sup>2</sup> par chambre ;
  - uniquement à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).
  -
- **Les travaux confortatifs et agrandissements de constructions existantes à usage d'habitation** sont autorisés sous réserve :
  - qu'ils ne dépassent pas 30 % de la SHON existante,
  - qu'ils ne conduisent pas à créer un logement supplémentaire.
  - Qu'ils soient compris à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).

### **En secteur Ah :**

#### **Sont également autorisés sous conditions :**

- §1 - les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activité économique agricole ;
- les constructions des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité agricole ;
  - les terrassements et affouillements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ;
  - les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés ;

§2 - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'au moins une des constructions admise au §1 du présent article ait été réalisée antérieurement ou en même temps que la construction nécessaire au logement des personnes travaillant sur l'exploitation ;

- les piscines.

### **En secteur Ah0 :**

*Non réglementé.*



### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

***Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.***

#### **ACCES**

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à obtenir auprès de l'administration départementale.

#### **VOIRIE**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

**La largeur minimum d'une voie est de 6 mètres.**

#### **Cas particuliers pour les cultures :**

Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé devant toute clôture.

#### ***En secteur Ah0 :***

*Non réglementé.*

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

**L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.**

#### ***Concernant la ressource en eau :***

*« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :*

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

*Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »*



*Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »*

#### **Concernant les réseaux de distribution :**

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « *les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.* ».

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

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

#### **En secteur Ah et Ah0 :**

##### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

#### **Sur les autres secteurs :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.



**En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne** devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

**On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.**

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

*En secteur Ah0 : Non réglementé.*

#### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants (où le nouveau volume vient s'inscrire dans le prolongement du bâti existant).

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes.

*En secteur Ah0 : Non réglementé.*

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

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**En secteur Ah :**

. Par rapport aux limites séparatives touchant une voie :

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 3m par rapport à cette limite.



. Par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie :

a) Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie (par exemple, en fond de parcelle) ou le long d'une limite de zone.

b) En règle générale, dans le cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).

. Cas particulier : les piscines

les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60m par rapport au terrain naturel.

**En secteur Ah0 :**

*Non réglementé.*

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**En secteur Ah :**

La hauteur pour les constructions d'habitation est fixée à 8m.

La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 5m mesurée à l'égout de toiture et ne peut comprendre qu'un seul niveau.

La hauteur des clôtures sur rue et espace libre public, et clôtures en limites séparatives est limitée à 2m maximum.

**En secteur Ah0 :** *Non réglementé.*

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

**En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**En tout secteur,**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles. Les volumes existants seront conservés.



## **1- Les constructions à usage d'habitation :**

### .Volumes et façades

En règle générale, les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de pentes égales comprises entre 28% et 33%. Elles seront couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de teinte vieillie et devront respecter un débord de toiture de 20cm minimum par rapport au nu des murs de façade, chéneau non compris. Les débords de toiture sont interdits en rives.

### .Couleurs

La teinte des enduits extérieurs des façades sera choisie en harmonie avec celle dite « terre de sienne » retenue pour les parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées au §1 de l'article A 2 et de l'ensemble des clôtures, avec un ton rompu excluant toute teinte trop claire ou trop vive.

## **2- Les constructions nouvelles autorisées au §1 de l'article A 2.**

### .Volumes et façades

En règle générale, les toitures seront à deux pentes. Elles seront constituées de plaques ondulées avec une onde pouvant permettre le couvert en tuiles canal ou romane de terre cuite. Les plaques ondulées transparentes destinées à laisser passer la lumière sont acceptées.

Un (ou des) côté(s) des constructions peut (peuvent) être partiellement ou complètement ouvert(s).

Les murs pignons et façades peuvent être, soit en maçonnerie enduite ou en bardage, soit composés d'un soubassement en maçonnerie et surmonté d'un bardage.

### .Couleurs

Les murs pignons et façades en maçonnerie des constructions doivent être recouverts d'un enduit couleur terre de Sienne identique pour chacune des constructions nouvelles autorisées au chapitre §1 de l'article A 1 et ceci dans l'ensemble de la zone Ah.

Ils présenteront alors l'aspect suivant : les parties maçonnées seront recouvertes d'un enduit en harmonie avec le paysage environnant.

### .Ouvertures

Les ouvertures pourront être plus larges que hautes et appartenir au registre des ouvertures à caractère industriel.

Les fenêtres sur rue et espaces libres publics, aménagées en partie basse du bâtiment sont interdites.

## **3- Les clôtures.**

### a) Les clôtures sur rue et espace libre public :

Elles seront constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit composées d'un mur bahut de 1m de haut surmonté d'une grille qui doit conférer à l'ensemble du mur une hauteur maximale totale de 2m. La teinte des enduits des parties du mur en maçonnerie sera identique à celle des parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées au chapitre §1 de l'article A 1. La teinte des grilles pourra être cependant de couleur différente à celle des enduits. En règle générale, on évitera tout couronnement en tuiles.

### b) Les clôtures en limites séparatives :

La teinte des enduits des parties de mur en maçonnerie sera identique à celle des clôtures sur rue et espace libre public.

## **4- En général.**

Toutes les façades, y compris pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

**En secteur Ah0 : Non réglementé.**







**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte privées.

*En secteur Ah0 : Non réglementé.*

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

Sans objet.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS fixé à 0.4. La surface maximale consacrée au bâtiment d'habitation ne pourra pas excéder 120 m<sup>2</sup>.

*En secteur Ah0 :*

*Non réglementé.*

