

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone comprend un secteur :

- **Ah** : secteur où est autorisé l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que les annexes aux constructions existantes.

### RAPPELS

---

*Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :*

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) L'extension des bâtiments relevant de la destination « habitation » existants avant la publication du présent Plan Local d'Urbanisme. L'emprise au sol de l'extension ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> ou 20% du bâtiment déjà existant.
- d) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, piscines, etc. lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction relevant de la destination « habitation » existante. L'annexe s'implante à 15 mètres maximum du bâtiment principal (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions ou d'annexes existantes. L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>. Au maximum, 5 annexes pourront être autorisées.
- e) Le changement de destination vers la destination « habitation » repéré sur le document graphique, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente, dans le cadre d'une demande de permis de construire d'un pétitionnaire.

En secteur Ah, seuls sont autorisés :

- les annexes aux constructions existantes (dans les mêmes conditions, citées ci-avant, que dans le reste de la zone A),
- Le changement de destination vers la destination « habitation » repéré sur le document graphique, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente, dans le cadre d'une demande de permis de construire d'un pétitionnaire.
- les extensions aux constructions existantes (dans les mêmes conditions, citées ci-avant, que dans le reste de la zone A).

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

### **ACCES**

#### **Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### **Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.**

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

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

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-

retour d'eau.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées :**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Pour les rejets d'eaux usées non domestiques, une autorisation doit être préalablement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages : réseau de collecte, station d'épuration (article L.1331.10 du Code de la Santé Publique). Cette autorisation fixe les conditions techniques de raccordement notamment les prétraitements éventuels à mettre en œuvre.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

### **Eaux pluviales :**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

## **RÉSEAUX DIVERS**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Le retrait minimum est de **10 m** par rapport à l'alignement.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **5 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Concernant les annexes à l'habitation : cf article A2 du présent règlement écrit.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Concernant les annexes et extensions à l'habitation : cf article A2 du présent règlement écrit.

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

### **Définition :**

*La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **10 m** pour les autres bâtiments. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.).

Hauteur maximale des annexes : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage par rapport au terrain naturel.

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

### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les enduits seront lissés ou projetés teintés dans la masse de tonalités ocre jaune ou ocre roux ou gris et / ou recevront un badigeon à la chaux ocre jaune ou ocre roux. Les chambranles, éléments décoratifs, chaînages, bandeaux et corniches seront déteurés en blanc ou d'une teinte contrastée au ton de l'enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

### **TOITURES**

Les constructions doivent être terminées par une toiture en pente, couvertes de tuiles : tuiles romanes, ou similaires lorsque la pente est inférieure à 40 %. Et des tuiles de Marseille lorsque la pente est supérieure à 40 %.

L'implantation de tuiles photovoltaïques et de panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la volumétrie et les pentes des constructions.

### **BATIMENTS ANNEXES**

tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

En cas d'interventions sur les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux traditionnels existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural traditionnel caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Plans Locaux d'Urbanisme de BERSON, CARS et SAINT-PAUL

**Règlement : Pièce Ecrite - Commune de CARS**

20/09/2011

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**