

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME V

REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE  
SOUVIGNARGUES

Approbation  
mars 2020

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## Caractère de la zone A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en deux sous-secteurs :

- un **sous-secteur A1** à protéger du mitage en raison des enjeux paysagers et pour la préservation des terroirs agricoles de qualité,
- un **sous-secteur Ah** sous la forme d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour la création d'un hameau agricole destiné à accueillir les bâtiments nécessaires à l'exploitation des terres agricoles et les nouveaux sièges d'exploitation. Le sous secteur est concerné par l'OAP8 hameau agricole.

La zone A est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone A est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

La zone A est concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 11 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

## 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 des sols non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le sous-secteur A1 uniquement, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'une des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 3) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- 5) Les infrastructures de transport.
- 6) En dehors des secteurs ayant un intérêt paysager, identifiés au document graphique :
  - Les bâtiments techniques agricoles nécessaires à une exploitation agricole, et leur extension.
  - Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) nécessaires à une exploitation agricole.

Les constructions devront être implantées de manière à former un ensemble groupé avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Les constructions devront être accompagnées de plantations afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

- 7) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et les annexes de la construction, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
- Pour les constructions à usage d'habitation supérieures à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette extension doit être réalisée de manière continue par rapport au bâtiment principal, en une seule fois, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension (existant + extensions).
  - Pour les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, et de respecter une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> par annexe en respectant une emprise au sol maximum toutes annexes confondues de 50 m<sup>2</sup> (hors piscine). Le bassin des piscines est autorisé dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
  - Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon maximal de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.
  - L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 8) Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique vers de l'habitation. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

Dans le sous-secteur Ah uniquement, sont autorisés sous conditions, dans le cadre du hameau agricole et sous réserves du respect l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation :

- 1) Les bâtiments techniques à vocation agricole et leur extension.
- 2) Les constructions à usage d'habitation en lien avec une exploitation agricole (logement de l'exploitant), et leur extension, sous réserve que le logement, toute extension comprise, ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3) Les annexes liées à la construction principale d'habitation.
- 4) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) nécessaires à une exploitation agricole et compatibles avec l'habitat.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'une des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE A 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

## 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

### 2 – Assainissement - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

### 3 – Assainissement - Eaux pluviales

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### 4 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

## **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

## **ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 25 mètres depuis l'axe de la RD22,
- 15 mètres depuis l'axe des RD 103 et RD107

Dans le sous-secteur A1, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le sous-secteur Ah, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

## **ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

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

Dans le sous-secteur A1, les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

## **ARTICLE A 9 – Emprise au sol**

Dans le sous-secteur A1, les annexes des constructions d'habitation sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe en respectant une emprise au sol maximum de 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) toutes annexes confondues. Le bassin des piscines est limité à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### 1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

### 2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

### 3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

### 4. Matériaux

Les matériaux de couverture, de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

### 5. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frottés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les bardages métalliques sont interdits. Les bardages bois sont autorisés.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

### 6. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les couvertures en tôle sont proscrites.

### 7. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer les façades sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, seuls les percements nécessaires aux besoins de l'exploitation sont autorisés.

### 8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits,
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC sont interdits.

Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et des valats.

### 9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Le grand éolien est interdit.

## ARTICLE A 12 – Stationnement

Non règlementé.

**ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté afin de limiter les impacts sur le paysage.

Des plantations sous forme de haies, d'essences locales et de préférence plurispécifiques, sont préconisées.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

**ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

**ARTICLE A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.