



MAIRIE DE SAINT-THOMAS

Extrait du PLU relatif à la Zone A

1. GENERALITES

Dans la dénomination des zones PLU, la constructibilité de la zone agricole n'est permise que dans un certain cadre précis. Par défaut, seuls deux types de constructions sont possibles.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (voir liste ci-après). Logique pour une **zone A** comme « Agricole », ce qui permet des aménagements pensés pour l'usage premier de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Il faut toutefois que ces constructions qui ne sont pas reliées à l'activité agricole soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Toute nouvelle construction autorisée en **zone A** ne doit donc pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A titre exceptionnel, d'autres constructions sont possibles en zone agricole. C'est notamment le cas d'aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage. Des résidences démontables sont aussi autorisées.

Dans tous les cas, pour ces autorisations exceptionnelles de constructions en zones agricoles, il faut se reporter au règlement qui précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions. Il faut en effet pour construire en zone agricole (de manière permanente ou temporaire), s'assurer de la bonne insertion dans l'environnement des constructions. Il faut en particulier que la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone soit assuré.

Ce qu'il faut savoir sur la zone A : Il est important de préciser que **le fait d'être agriculteur ne donne pas un droit de construire en zone agricole.** La règle veut que ce soit la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole dûment justifiée qui pourra donner lieu à un droit de construire par dérogation. La nécessité de la construction et le besoin lié à l'exploitation sont des critères appréciés au cas par cas. C'est à partir des éléments contenus dans le dossier de demande de permis de construire qu'une réponse favorable ou non pourra être apportée pour une construction en **zone A**.

1.1 LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE AUTORISEES EN ZONE A

Plusieurs types de constructions et installations sont autorisés en **zone A** pour leur caractère nécessaire à l'exercice de l'agriculture. Ces types de constructions sont les suivants.

Il s'agit par exemple des serres, des silos, des locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation. On parle alors de bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.

Voici une liste détaillée des constructions admises pour leur caractère fonctionnel :

- Les silos agricoles.
- Les installations de stockage de productions agricoles de l'exploitation ou nécessaires à l'exploitation (hangars, granges).
- Les étables, porcheries, bergeries, poulaillers et volières.
- Les chenils et équipements pour l'élevage et le gardiennage des animaux.
- Les centres équestres.
- Les hangars destinés à abriter le matériel nécessaire à l'exploitation.
- Les pépinières (si nécessaires à la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique complet).
- Les bâtiments nécessaires à la transformation ou au conditionnement de produits provenant de l'exploitation agricole

1.2 LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION DE L'AGRICULTEUR

Précisions d'emblée que la construction d'un logement en zone agricole est une dérogation soumise à conditions. Il faut justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation pour qu'un permis de construire soit délivré.

Il existe des cas précis pour lesquels, après décision de justice, il n'a pas été possible de construire une maison d'habitation en **zone A**. Ce fut le cas notamment avec une bergerie avec une vingtaine d'ovins et volailles seulement. Ce fut le cas également pour une demande dans une exploitation destinée à la culture de vignes ou encore à la culture céréalière.

Il existe de nombreuses dérogations aux règles que nous venons de lister. Dans la **zone A** d'un PLU, la création d'une annexe ou d'une piscine propre à un logement existant est possible sous certaines conditions. De même, des magasins de vente peuvent être tolérés à condition de disposer de dimensions réduites.

Sachez que des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs peuvent être autorisées en **zone A**. Il s'agit des mêmes équipements que ceux autorisés en zones NC des POS. C'est le cas des transformateurs, mats de mesure, stations d'épuration, pylônes de téléphonie mobile, éoliennes et châteaux d'eau.

1.3 LES SECTEURS SPECIFIQUES DES ZONES A

AC : destiné à recevoir les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des établissements de formation et d'insertion dans le domaine de l'activité agricole.

AD : un sous-secteur AD correspondant aux zones agricoles à protéger en raison de leur proximité de sites touristiques par exemple.

AE : il s'agit de zones agricoles présentant un intérêt écologique. La zone AE est une zone agricole qui correspond aux secteurs exploités, déjà équipés ou non, à protéger en raison du potentiel qui y est présent. En plus de l'intérêt écologique, le potentiel peut être de nature agronomique, biologique ou économique. Il s'agit de zones ayant une sensibilité environnementale forte (dont Natura 2000).

1.4 CONSTRUCTIBILITE DES ZONES AE

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis les travaux d'entretien, de valorisation et/ou de remise en état du secteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité du site. Il existe bien entendu des exceptions et des conditions particulières qui permettent les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AECU : zones agricoles présentant un intérêt écologique situées en coupure d'urbanisation.

ACU : zones agricoles situées en coupure d'urbanisation. Le sous-secteur ACU correspond aux zones agricoles situées dans la zone de coupure d'urbanisation où toute construction, quelle qu'elle soit, est interdite ainsi que les élevages.

2. CARACTERE SPECIFIQUE A SAINT-THOMAS

Cette zone correspond au territoire agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel à vocation agricole qu'il convient de protéger.

Une importante partie de ce territoire à l'EST de la D58, est équipé d'un réseau d'irrigation branché sur la retenue d'eau se trouvant sur la commune de SAINTE-FOY de Peyrolières. A ce titre, elle doit être préservée.

Des bâtiments agricoles anciens, représentant un patrimoine architectural de qualité, contribuent à l'identité paysagère de SAINT-THOMAS. Ils sont repérés sur le document graphique du règlement, au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'Urbanisme, pour lesquels des dispositions particulières sont prévus.

3. REGLEMENT APPLICABLE POUR NOTRE COMMUNE

3.1 SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

3.1.1 Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

3.1.1.1 Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

3.1.1.2 Sont interdits dans les zones de type A

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

1. Les constructions à usage d'habitations autres que celles autorisées à l'article A2.
2. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement.
3. Les terrains de camping ou de caravanning non liés aux activités admises à l'article A2.
4. Le stationnement des caravanes isolées.
5. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de stationnement ouverts au public.
6. L'exploitation de carrières.
7. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.

3.1.2 Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

3.1.2.1 Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions de constructions repérées d'une étoile au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés et haies classés, et dans les alignements d'arbres, figurant au plan de zonage.

3.1.2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et extensions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole de la zone.
2. Les constructions et extensions à usage d'activités, si elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.
3. Les occupations et utilisations du sol ainsi que des constructions nouvelles à condition qu'elles soient liées et nécessaire aux activités de loisirs équestres existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient situées à proximité des installations existantes pour former des ensembles bâtis et sous réserve de la suffisance des équipements publics.
4. Au titre de l'article L123-3.1 du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination à usage d'habitation, de restauration, d'hôtellerie, d'artisanat, bureaux et services des anciens bâtiments de ferme présentant un intérêt architectural ou patrimonial, qui sont repérés au document graphique, à condition :
 - que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole,
 - que ce soit préservé le caractère architectural, et ainsi sauvegardé le patrimoine de la commune,
 - que les équipements publics et les réseaux les desservant soient suffisants.
5. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires aux constructions autorisées.
6. Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et équipements collectifs.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant sur la zone, ou à des aménagements d'infrastructures publiques.

3.1.2.3 Dans la partie EST du territoire agricole concernée par le périmètre d'irrigation, les constructions ou extensions devront respecter les canalisations d'irrigation dont le plan est donné en annexe 5 (consultable en mairie)

3.2 SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

3.2.1 Article A3 - Accès et voiries

1. Accès

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

2. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils

supportent, être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2.2 Article A4 - Desserte par les réseaux

3.2.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3.2.2.2 Assainissement des eaux usées et eaux vannes

1. Les eaux usées domestiques, sanitaires et eaux vannes doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les « Annexes Sanitaires : assainissement autonome » (consultables en mairie), conformément au Schéma Communal d'Assainissement.
2. En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et pour des activités autorisées dans le cadre de changements d'affectation de bâtiments agricoles, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet, le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.
3. L'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées devront faire l'objet d'une étude d'assainissement particulière.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

3.2.2.3 Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.2.3 Article A5 - Caractéristiques des terrains

L'unité foncière doit avoir une surface minimum compatible avec les exigences du traitement des eaux usées et présenter des caractéristiques permettant sa mise en œuvre : perméabilité, nappe phréatique, pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

3.2.4 Article A6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. En bordure des voies, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales.
 - 7 mètres de l'axe des autres voies.
2. Ces règles ne sont pas applicables à l'extension des bâtiments existants lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de réduire le recul existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires à la construction des ouvrages publics ne sont pas

soumis aux règles précitées.

3.2.5 Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

1. Toute construction nouvelle autre que les ouvrages publics d'infrastructure doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois, les constructions abritant des installations classées autorisées doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites de l'unité foncière.

3.2.6 Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

3.2.7 Article A9 - Emprise au sol

Néant.

3.2.8 Article A10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale ne pourra excéder :
 - 10 mètres pour les constructions agricoles.
 - Rez de chaussée + combles pour les autres constructions.
2. Dans le cas de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à celles du paragraphe précédent, la hauteur maximale des aménagements et agrandissements autorisés, sera la hauteur de l'immeuble préexistant.

3.2.9 Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En cas d'extension, devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments, en particulier dans les ensembles de qualité et repérés au plan.
2. Sont notamment interdites, les constructions d'architecture typique étrangère à la région.
3. Est notamment interdit, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
4. Dans le cas où elles sont prévues, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grillages.

3.2.10 Article A12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies existantes.

3.2.11 Article A13 - Espaces boisés classés – espaces libres - plantations

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au Plan de Zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L130.1, R130.1 et suivants

Alignements d'arbres protégés : Les alignements d'arbres figurant au Plan de Zonage sont protégés au titre de l'article L123-1 7°.

Autres plantations existantes : Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3.3 SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

3.3.1 Article A14 - Coefficient d'occupation des sols(C.O.S.)

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) maximum autorisée est de 200m² pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1 7°, et dont le changement de destination est autorisé.

Pour les autres constructions admises, le COS n'existe plus depuis le vote de la loi **ALUR** (également appelée « **DUFLOT II** ») le 24 mars 2014.