

Zone A

Caractéristique de la zone

La zone A est une zone à protéger soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité.

En dehors des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.

Dans la zone A, en application des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, ont été localisés les bâtiments dont le changement de destination pourra être envisagé, dès lors qu'ils disposent de l'eau potable et sont raccordés au réseau électrique.

Au sein de la zone A, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), dont les prescriptions, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage industriel, artisanal et commercial,
- les terrains de camping et/ou de caravaning, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les terrains d'hivernage des caravanes et résidences mobiles,
- les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les constructions modulaires (type algéco).
- les installations classées, autres que celles liées à l'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- les exhaussements et affouillements de sol qui ne seraient pas justifiés par des raisons techniques,

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- et celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- y compris les constructions nécessaires aux activités annexes à l'exploitation (telles que tourisme à la ferme, transformation et vente de produits fermiers...), dès lors qu'elles participent à l'économie de l'exploitation et que ces constructions soient localisées à proximité (à moins de 150m) du bâtiment principal de l'exploitation et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans une bande de 6 m de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, les installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du PLU, au titre des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux et une extension limitée, sans que l'ensemble, après travaux excède 250 m² de surface de plancher (SP).

Pour les bâtiments existants dès lors qu'ils sont alimentés par l'eau, l'électricité et la voirie, tous travaux d'entretien, de rénovation ou de changement de destination des locaux, d'annexe à l'habitation principale notamment piscine seront admis. En cas de rénovation ou de

changement de destination une extension pourra être acceptée sans qu'après travaux l'ensemble n'excède 250m² de surface de plancher (SP).

Article A 3 – Accès et Voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires, selon les indications fournies par le service responsable.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,50 m).

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et/ou projetées.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, et toute nouvelle installation ou activité, qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Eaux usées

Si la zone n'est pas desservie par un réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Par contre, si le réseau existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public est interdit.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

3 - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence d'un tel réseau, sera privilégiée l'infiltration des eaux sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à l'intérieur de la parcelle, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

4 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement autonome, la superficie du terrain d'assiette du projet doit être compatible avec le système d'assainissement préconisé.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD1089, hors agglomération, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 35 m comptés à partir de l'axe de la voie pour les habitations, et de 25 m comptés à partir de l'axe pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées, ou nécessaires, aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- elle ne s'applique pas non plus à "l'adaptation, au changement de destination, à la réfection" ou à l'extension de construction existantes.

Le long de la RD 940, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation, hors agglomération, de 25 m, comptés à partir de l'axe, pour les habitations et de 15 m, comptés à partir de l'axe, pour les autres constructions.

Le long des RD 10, 14, 15, 48, 94 et 130 toute construction ou installation hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du Code de la Route) devra respecter un recul d'implantation de 10 m, comptés à partir de l'axe.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

Le long des autres voies, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 15 m.

Dans le cas de voies privées, un recul de 10 mètres sera respecté par rapport à la limite effective de la voie privée celle-ci se substituant à l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à cette limite.

Article A 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une marge de 5 m minimum sera laissée libre entre deux bâtiments non contigus.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 9 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène. La façade sera revêtue soit de pierre, soit d'un enduit dans l'une des teintes de la palette déposée au siège de la communauté de communes.

Les constructions en rondins de bois sont interdites.

Les constructions en bois massif sont autorisées, à condition de présenter l'aspect du bois naturel non verni, peintes suivant la gamme de couleurs de la palette déposée au siège de la Communauté de Communes ou lasurées et à la condition que les madriers soient à angle vif (l'utilisation des croisements double madrier est interdite).

L'utilisation du bois ou de bardages en produits dérivés du bois (type canexel, extra-wood ou similaire) est admis en façade. Le bois (ou produits dérivés) conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré, l'usage du vernis est interdit.

La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints sont interdits.

- Pour les bâtiments agricoles, à l'exception des serres ou tunnels agricoles, les façades seront traitées de la manière suivante, :
 - si les façades sont en parpaings, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette déposée au siège de la communauté de communes,
 - si elles sont en bardage, celui-ci sera laqué de teinte vert ou brun ou en harmonie avec l'existant,
 - si elles sont en bois (ou en dérivé de bois), celui-ci sera conservé naturel ou sera peint.

2 – Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation

Dans le cas de réhabilitation : la forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) sera conservée, y compris les ouvertures en toiture, et réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Dans le cas de construction neuve :

Sont interdits dans tous les cas les toits sphériques ou en demi-lune, y compris pour les constructions utilisant des énergies nouvelles.

Dans le cas d'une toiture à pentes, la pente des toits sera comprise entre 60% et 80%, sauf pour les annexes à la construction principale, qui devront avoir une pente de toit comprise entre 10% et 80%.

Dans le cas d'une extension à la construction principale, la pente pourra être plus faible en fonction du bâti existant. Une toiture à une seule pente est admise ; dans ce cas la limite de la pente ne doit pas excéder 80%.

La couverture des constructions principales doit être de la couleur dominante du secteur de la construction : soit en ardoises ou dans un matériau de teinte ardoise, soit en tuiles de teinte rouge sombre.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des énergies nouvelles.

Les baies en toiture seront disposées en cohérence avec les axes de composition des façades.

Les couleurs de matériaux utilisés pour les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux de la construction principale hormis le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés parallèlement aux toits.

Pour les bâtiments agricoles

Un revêtement de toiture en harmonie avec l'environnement est autorisé.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des énergies nouvelles.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

3 – Clôtures

Le présent chapitre ne concerne que les clôtures éventuellement implantées en limite de domaine publique au droit des parcelles où se trouve le bâtiment d'habitation.

Ces clôtures doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments. Leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres.

Elles seront constituées soit

- d'un mur-banquette d'une hauteur de 0,80 mètres maximum, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit ton pierre, surmonté ou non d'un appareil à claire-voie, et doublé, ou non, d'une haie vive correspondant aux dispositions indiquées à l'article A 13,
- soit d'un grillage, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, de couleur verte.

En secteur inondable, les clôtures pleines et les haies arbustives denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il devra être prévu :

- 2 places au moins par logements,
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les bâtiments d'exploitation,
- 1 place pour 20 m² de surface de vente pour les magasins de produits fermiers.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagement de surface doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et les tunnels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse constitué d'espèces locales.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres. Elles peuvent contribuer à doubler une clôture.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 90 kV et 50 mètres au droit des lignes 225 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé ;

Liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Commune d'Albignac

N°	Lieu-dit	Situation cadastrale
1	Les Travers	Parcelle 432 a
2	Plainefage	Parcelle 322 b
3	Ombinat	Parcelle 668 b

Commune d'Aubazine

Aucun élément

Commune de Beynat

N°	Lieu-dit	Situation cadastrale
1	La Perge	Parcelle AZ 9
2	Moulin de la Roche	Parcelle BL 7
3	Le Parjadis	Parcelle BI 31
4	Les Bouscailloux	Parcelle BK 21
5	La Faurie	Parcelle BK 159
6	La Faurie	Parcelle BK 153
7	Les Crosilloux	Parcelle BE 172
8	Bourdelle	Parcelle BE 256
9	Eyzat	Parcelles AE 97 et AE 241
10	La Grave	Parcelle AC 190
11	Brugaille	Parcelle AC 139
12	Le Frustier	Parcelle BN 268 et BN 269
13	Le Frustier	Parcelle VBM 118
14	Tourne Bride	Parcelle BN 92
15	Moulin de Cors	Parcelle AW 180
16	La Jacquarelle	Parcelle AV 81
17	La Jacquarelle	Parcelles AV 79 et AV 159
18	La Graffouillère	Parcelle AT 52
20	Le Perrier	Parcelles AN 102 et AN 317
21	Charret Bas	Parcelle AM 19
22	Charret Haut	Parcelles AM 43 -42-60 et AM 44
23	Les Pieds Brûlés	Parcelle AP 64
24	Espagnagol	Parcelles AI 35-36
25	Moulin de Sabeau	Parcelles AW 217-218
26	Moulin à Papier	Parcelle BM 161
27	Charageat	Parcelle BH 203
28	Fontourcy	Parcelle BN 13
29	La Pagésie	Parcelle AV 194

Commune de Lanteuil

N°	Lieu-dit	Situation Cadastrale
1	Les Prés de la Rouanne	Parcelle AI 50
2	Le Bois la Cave	Parcelle AN 235
3	Au Rozier	Parcelle AC 246
4	Bois de Lac	Parcelle AC 146
5	César	Parcelle AC 71
6	Puy de Ban	Parcelle AD 107
7	Les Fourches	Parcelle AT 104

Commune de Le Pescher

N°	Lieu-dit	Situation Cadastrale
1	Laval	Parcelles D308-310
2	Aux Soles	Parcelle D72
3	Léspinassou	Parcelle E209
4	Léspinassou	E 198
5	La Coste	E 847
6	Latour	E 535
7	La Situade	E 449
8	Combe del Faure	E 421
9	Le Breuil	F 185
10	Reyrand Bas	G 313
11	Verdier Bas	G 393
12	Le Bouyssou	F 228

Commune de Palazinges

N°	Lieu-dit	Situation cadastrale
1	Le Puy Gleygeal	Parcelle 66
2	La Gane	Parcelle 23

Commune de Sérilhac

N°	Lieu-dit	Situation Cadastrale
1	Chambon	Parcelle E 143
2	Puy Sol Bas	Parcelle D 435
3	Puy Sol Haut	Parcelle D 456
4	La Genevrière	Parcelle D 433
5	La Farge	Parcelle B 565
6	La Traverse	Parcelle B 095
7	Lescure	Parcelle E 119
8	Le Bourg	Parcelle E1
9	Le Bourg	Parcelle E2