

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité. Trois secteurs spécifiques sont identifiés :

- Ai, lequel est concerné par le risque inondation.
- Ah, au sein duquel sont autorisés de manière maîtrisée la réhabilitation, la remise en état et l'extension des bâtiments.
- Ap, lequel est inconstructible du fait de son rôle de zone tampons en limite des zones naturelles sensibles, mais aussi des sensibilités paysagères qui s'y rapportent.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Rappels

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

Dans les parties actuellement urbanisées classées en zones A et ce pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques par le tampon hachuré rouge, une dérogation au périmètre de réciprocité induit par la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement est instaurée au titre de l'article L111-3 du code rural. Le rayon de ce périmètre de réciprocité est abaissé à 85 mètres autour de l'ensemble des bâtiments identifiés.



ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

- les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 de la présente section.

En secteur Ai uniquement

- Les remblais, sauf ceux prévus à l'article A 2
- Les clôtures ne permettant pas le bon écoulement des eaux.
- La création et/ou l'aménagement de sous-sols
- La création ou l'aménagement de sous-sols semi enterrés

En secteur Ap uniquement :

- Toutes les constructions, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles et de leur activité, ainsi que les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'exploitation agricole déjà existante.

En secteur Ai uniquement :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles et de leur activité, ainsi que les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'exploitation agricole déjà existante, à condition que le seuil de rez-de-chaussée soit supérieur au niveau de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.
- Les remblais s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un ouvrage d'intérêt collectif

En secteur Ah uniquement :

- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.
- Le changement de destination d'une construction seulement si la cote de seuil du rez-de-chaussée est élevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées doivent également permettre la circulation des véhicules des services publics

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) ne seront admises qu'à condition que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau à sa charge, après accord préalable des autorités compétentes.

2 – ASSAINISSEMENT :

a) EAUX USEES :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement si existant.

b) EAUX PLUVIALES :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire dans le cas de nouvelles constructions sur un terrain.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collecteur est autorisé pour les constructions existantes, ou dans le cas d'une impossibilité technique de traitement à la parcelle des eaux pluviales due à la configuration de la parcelle (superficie, forme...), à la nature du sol ou à la localisation du bâti existant et si le réseau le permet.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à leur gestion à la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) AUTRES RESEAUX :

Sauf impossibilités techniques, les branchements de téléphone ou d'électricité et dessertes internes au terrain,... doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 15 mètres en retrait de l'alignement existant des voies départementales.
- de 5 mètres en retrait de l'alignement existant des autres voies

Cependant, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

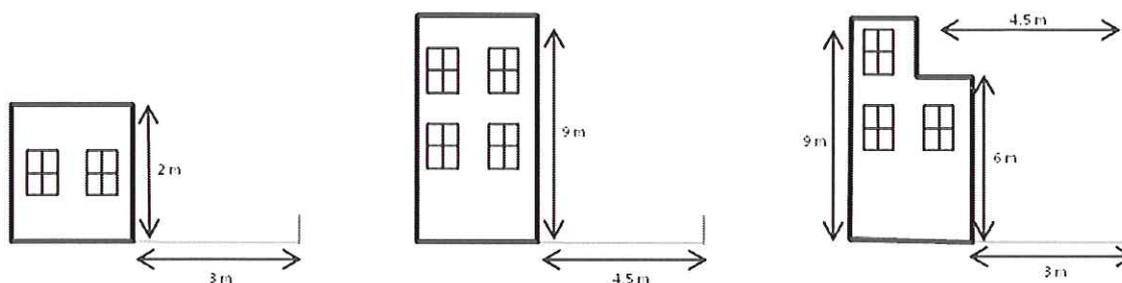
Toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 m.

Cependant, la construction ou l'extension des constructions existantes sera possible en continuité avec les ensembles existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Un recul différent pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ILLUSTRATION



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

Article non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Ah :

Les nouvelles constructions ainsi que les extensions ne devront pas occuper plus de 50% de l'espace libre existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les limites de hauteurs ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au service public et/ou d'intérêt général (ex : lignes électriques de transport,...).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage agricole ne devra pas excéder 12 mètres au point le plus haut, sauf nécessité technique.

La hauteur des constructions d'habitation ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit égale à la hauteur de la construction existante.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur aspect extérieur, leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au cas par cas, et à condition d'assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions nouvelles ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable.

Les dispositifs, matériaux et procédés pris en compte pour cette dérogation sont listés dans l'article R.111-50 du code l'urbanisme et rappelés aux dispositions générales du présent règlement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine sous réserve qu'elle s'insère dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas et annexes du bâtiment principal, sous réserve de s'harmoniser à la composition existante.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONS :

Forme :

Forme et caractéristiques :

Les constructions de style architectural étranger à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont à proscrire.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Toiture :

Les toitures doivent être de type toit terrasse ou à plusieurs versants d'une inclinaison maximum de 40°.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour :

- Les appentis et cabane de jardins isolés.
- Toutes autres constructions annexes (telles que les dépendances), si celles-ci sont adossées à un bâtiment existant ou à un mur de clôture.
- Les extensions de bâtiments existants ayant un toit à un pan.

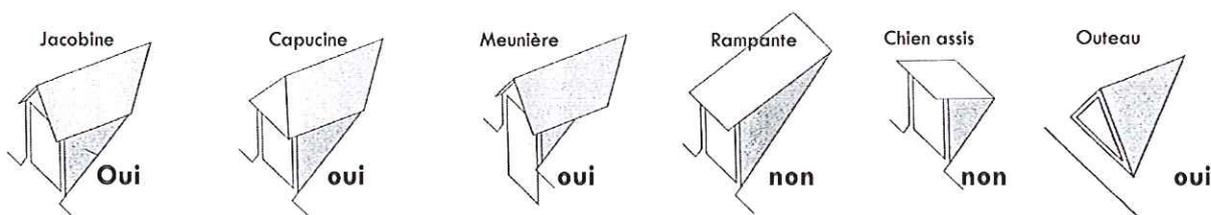
Toute extension ou surélévation jouxtant une construction doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Les toitures doivent être couvertes avec des matériaux de teinte « rouge terre cuite » vieillie nuancée. D'autres teintes (ardoise, zinc) pourront être utilisées pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ainsi que pour leurs extensions futures.

Les ouvertures :

Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être plus hautes que larges.

La création de chiens assis et de lucarnes rampantes est interdite.



Façades :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité et s'inspirer des matériaux dominants : ton sable, chaux naturelle, pierre calcaire locale (beige, sable, gris-beige), ocre clair... Le blanc intégral est interdit.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Pour les constructions anciennes, les volets à battants ou persiennes pourront être conservés en façade sur rue.

Les équipements de type climatiseurs, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire,... ne devront pas être apparents depuis la rue (habillage toujours possible).

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE :

Forme et caractéristiques :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en bois, brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Matériaux et couleurs :

Les toitures doivent être à plusieurs versants et d'une inclinaison maximale de 45°.

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couvertures doivent être d'une nuance allant d'orange à brun ou de la même teinte que la façade.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Le blanc et les teintes trop claires sont à proscrire.

Les bardages devront être teintés d'un ton mat rappelant les matériaux utilisés localement, dans un souci d'intégration au site. Seuls les bardages bois pourront ne pas être teintés pour conserver son vieillissement naturel.

Les façades seront de teinte unie, voire dégradée, mais en aucun cas de plusieurs teintes distinctes.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Des exceptions pourront être acceptées pour les serres de culture.

CLOTURE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les essences locales seront à privilégier.

Les clôtures hors usage agricole ou sylvicole n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif quelconque
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale.

Les clôtures seront en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel existant.

Il est rappelé que l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Chaque place de stationnement devra avoir les dimensions minimum suivantes : 2,5 mètres de large pour 5 mètres de long.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier, y compris pour les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé