



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A et le secteur Ai :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions d'entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning, sauf ceux visés à l'article A 2,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans le secteur Ai :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les sous-sols enterrés sous le niveau du sol naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

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

Dans la zone A et le secteur Ai :

- La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques (camping et hébergement à la ferme par exemple) nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le site même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux,
- Les constructions à destination de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- Les travaux confortatifs, d'entretien, de réhabilitation et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone A, sauf le secteur Ai :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à



condition d'être construites à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux, et simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation principaux.

Dans le secteur Ai :

- Le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activité devra être situé à au minimum à 50 centimètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques d'un accès devront permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Chaque accès aura une emprise minimale de 4 mètres.

Voirie :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres et de chaussé de 3,50 mètres.

Un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, suivant un rayon de braquage de 10,50 mètres au minimum, devra être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres au maximum, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

D'autres caractéristiques de voies pourront être acceptées si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain. Tout dispositif de retournement pourra être accepté au vu du plan de masse cohérent répondant à une meilleure conception de l'espace.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.



Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- en observant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée,
- en observant un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 400.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure ou égale à trois mètres, soit $L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres pour les constructions à usage agricole implantées en limite séparative des zones U et AU.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur totale des bûchers et abris de jardins ne pourra excéder 5 mètres.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale ne pourra excéder à 12 mètres. Elle pourra être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants sont interdits.

Façades

- Les différents murs des bâtiments devront présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les bardages des bâtiments agricoles seront en matériaux mat de teinte sombre ou en bois laissé au vieillissement naturel.
- Les effets de rayures et de fort contraste sont interdits.



Toitures

- Les matériaux de couverture devront avoir la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge, grise ou brune, et être traités en matériaux de ton mat, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires devront présenter des cadres d'ossature noirs et non anodisés afin d'éviter un effet damier.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, devra être prévue.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de plantations et des aménagements paysagers devront être aménagés sur une superficie représentant au minimum 5% de la surface du terrain sur lequel est implantée la construction.

Pour les plantations, les essences locales seront à privilégier.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



ANNEXE : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : cf. Art. R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (*Art. R. 420-1 du Code de l'Urbanisme*)

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.



Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (*Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme*)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).



ANNEXE : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : cf. Art. R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (*Art. R. 420-1 du Code de l'Urbanisme*)

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.



Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (*Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme*)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).