



## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES AGRICOLES (A)

##### **Caractère de la zone :**

##### Définition (article R. 123-7)

*Les zones agricoles sont dites "zones A".*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités commerciales (du type cueillette) et agro-touristiques (du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...).

La RD400 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L 111-1-4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 75m de part et d'autre de la dite route (sauf bâtiments agricoles, infrastructures routières, réseaux d'intérêt public... Voir rapport de présentation).

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière devra être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

##### **Rappel**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions d'habitations, leurs annexes et dépendances sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service,



- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'industrie,
- Les dépôts divers (véhicules, déchets, ferraille...),
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

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

### **Dans la zone A**

- l'aménagement, l'extension dans la limite de 20% ou la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions non agricoles existantes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante et que les constructions soient groupées dans un rayon de 100m maximum,
- les constructions à usage de commerces, bureaux et services à condition d'être liés à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping à conditions d'être liés aux activités agro-touristiques (camping à la ferme...),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

## **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.



Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, quand il existe, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité de se raccorder ou en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

#### **Réseaux secs :**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

### **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 doit être implantée en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait au minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des voies « à grande circulation » et au minimum de 10 m ètres par rapport à l'axe pour les autres voies.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Néanmoins, pour les constructions non exemptées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul de 75m par rapport à la RD400 devra être observé à moins de réaliser une étude dit « entrée de ville ».



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

L'implantation est libre.



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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- ✓ aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol,
- ✓ aux aérogénérateurs
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Leur hauteur est libre.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Cette harmonie sera recherchée :

- dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien...), il est vivement recommandé de suivre les documents proposés par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

## **1) Pour les seules constructions à usage d'habitation**

---



Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.

### **COUVERTURE**

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite (tuile canal, tuiles plates « petit moule »),
- la tuile mécanique (tuile canal),
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre, jaune, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...).

Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 40 °.

### **BAIES – LUCARNES – CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES – ANTENNES PARABOLIQUES**

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les panneaux solaires seront installés de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public si possible. Ils devront être encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

De manière générale, la pose des antennes en façade sur rue est interdite.

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes : l'antenne sera installée sur le toit ou derrière une cheminée,

### **MENUISERIES (portes, fenêtres...)**

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

Néanmoins, des volets traditionnels en bois, pourront être posés pour habiller la fenêtre.

Les baies et percements des façades pourront être accompagnés d'encadrements. Ils reprendront les formes et les matériaux présents en zone U (pierre de taille, brique ou traitement enduit).

L'utilisation de brique de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

### **CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret (hauteur : 60cm) maçonné surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8 m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.



Les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits sur la rue principale.

Les réseaux d'électricité et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## **2) Pour les constructions autres que les habitations :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites sur la rue principale.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites. Les bardages en bois ou métalliques seront de couleur sombre : voir fiche couleur fournie par le SDAP 52.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (tôle tuile en particulier) de couleur terre cuite.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné (hauteur : 60cm) surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les murs en plaques et poteaux de béton sont interdits sur rue.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Les réseaux d'électricité et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra accompagner les constructions agricoles.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.