

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

Zone à vocation agricole

Règles générales :

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi.

Les règles et servitudes définies ci-après ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone A :

Destination	Sous-destinations	Interdites hors du secteur Ai	Admises sous condition hors du secteur Ai (Cf. Article A2)	Interdites dans le secteur Ai
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✓
	Exploitation forestière			✓
Habitation	Logement		✓	✓
	Hébergement		✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	✓
	Restauration	✓		✓
	Commerce de gros	✓		✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		✓
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	✓
	Cinéma	✓		✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		✓
	Salles d'art et de spectacles	✓		✓
	Équipements sportifs	✓		✓
	Autres équipements recevant du public	✓		✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		✓
	Entrepôt	✓		✓
	Bureau		✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		✓

En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'Article A 2 ;

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ⇒ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ⇒ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ⇒ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou à des équipements d'infrastructure.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration à la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitat.
- Les nouvelles constructions d'habitation à la double condition :
 - ⇒ d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole
 - ⇒ que le logement et le bâtiment agricole qui a justifié sa construction constituent un bâtiment unique.
- Les extensions et annexes aux logements existants à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m maximum autour du logement auquel elles sont rattachées et qu'elles respectent les règles de hauteur et d'emprise définies aux articles suivants.
- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique ou de bureau à condition d'être liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro-ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;

Article A 3 – Emprise au sol ; Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ; gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'emprise cumulée des extensions et annexes autorisées par l'article N2 ne doit pas dépasser un total de 30 m².

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

Article A 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des extensions autorisées ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment étendu. La hauteur des annexes autorisées ne devra pas dépasser 3 m.

Article A 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

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.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, béton cellulaire, briques creuses, parpaings...
- Les couleurs violentes ou trop claires, apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

A 8.1. Les toitures

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi en toiture de la tôle ondulée ou de la tôle brute, galvanisée ou non peinte, est interdit.

A 8.2. Éléments du patrimoine à protéger (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Tous travaux affectant ces éléments sont soumis à Déclaration Préalable. Leur démolition est interdite. Les plantations en empêchant la vue directe sont interdites dans un rayon de 10 m autour de ceux-ci tel que délimité au Plan de zonage.

Article A 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article A 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

La continuité des axes d'écoulements, permanents ou intermittents, devra être assurée par les moyens suivants :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la trame verte et bleue devront être respectées ;
- Le busage ne sera possible que pour assurer le franchissement de routes ou chemins. Celui-ci devra alors être suffisamment dimensionné pour permettre la circulation ininterrompue de l'eau, même en cas de crue ;

- La création de seuils occupant toute la largeur de l'axe d'écoulement est interdite ; un contournement de ce seuil par le flux devra rester possible en tout temps ;
- Toute déviation de ces axes d'écoulement devra faire l'objet d'une consultation des services de l'État compétents en matière de Loi sur l'Eau.

Article A 11 – Éléments de paysage identifiés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les travaux sont soumis à Déclaration Préalable. Les défrichements n'y sont autorisés que s'ils sont nécessaires à des travaux hydrauliques. Les affouillements et exhaussements du sol y sont interdits.

Article A 12 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité et une sécurité suffisante.

Article A 13 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Article A 14 – Emplacements réservés

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Réseaux publics d'énergie

Les terrains de cette zone sont réputés ne pas être desservis et aucun raccordement au réseau public ne pourra être exigé. Les besoins en énergie pourront être satisfaits par des installations autonomes (panneaux solaires, aérogénérateurs d'autoconsommation, etc.).

Alimentation en eau potable

Les terrains de cette zone sont réputés ne pas être desservis en eau potable. Aucun raccordement au réseau public d'AEP ne pourra être exigé.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute installation susceptible de produire des eaux usées ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article A 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Constructions à destination d'habitation, d'artisanat ou de commerce de détail :

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus entre la limite parcellaire et les constructions.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME COMPLÉTÉ

NB : les éléments figurant **en gras** correspondent à la version « de base » du lexique National d'Urbanisme prévu par Le décret du 28 décembre 2015. Aux fins du présent règlement, on entend par :

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses

Aérogénérateurs

Éoliennes de production électrique, par opposition aux éoliennes ne produisant qu'un service mécanique (puisage d'eau, moulin...).

Affouillement

Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Débit de fuite

Débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans les réseaux publics (réseau pluvial, chaussée, etc.). Ce débit est défini compte tenu des particularités des parcelles à desservir et du réseau récepteur.

Dépendances

Annexe *non accolée à une construction principale*, de dimensions réduites et inférieures à celle-ci et qui lui apporte un complément de fonctionnalité. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint avec la construction principale afin de marquer un lien d'usage.

Exemples de dépendances (non exhaustif) : abri de jardin, garage indépendant, piscine, bûcher, remise...

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exhaussement

L'exhaussement constitue l'action de rehausser un terrain en apportant des matériaux (terre, gravats, etc.).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Génie écologique

Réalisation d'aménagements ou d'équipements propres à assurer la protection de l'environnement. Ces aménagements et équipements comprennent :

- Les terrassements et importation de matériaux pour la restauration de milieux, de sols, de cours d'eau ;

- La stabilisation des berges par enrochement ou pose de gabions minéraux ou végétaux ;
- La plantation de végétaux destinée à la restauration durable de sols dégradés, la stabilisation de pentes, de berges, de dunes ou de littoraux ;
- La création de milieux aquatiques ou humides terrestres participant à l'autoépuration des eaux ;
- La gestion du sol en tant que milieu : décapage, reconstitution, déplacement contrôlée de matière minérale ou organique.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à destination de loisir. Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation, n'ayant pas de ce fait conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères de loisirs.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

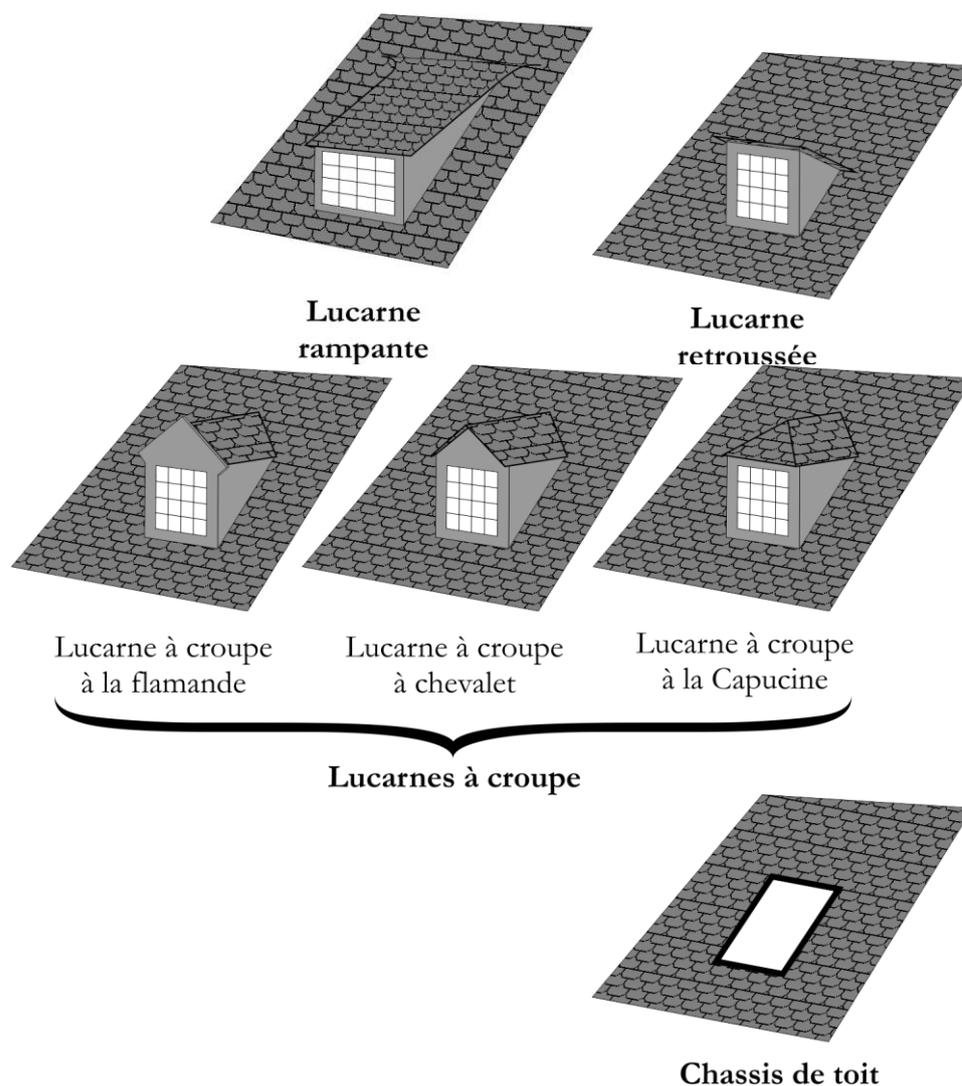
Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarnes

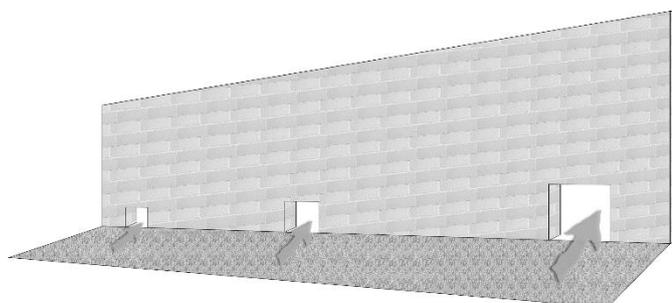


Mur de soutènement

Mur servant à soutenir le terrain naturel en cas de dénivelé entre deux parcelles ou entre une parcelle et le domaine public.

Orifices de décharge

Ouvertures de dimension minimale 20x20 cm réalisées tous les mètres au pied de murs ou murets et destinés à permettre le passage des eaux de ruissellement.



Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public

Équipements, installations ou aménagements, généralement de faible dimension, destinées à assurer un service public (par un organisme public ou par un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif). Exemples : services urbains (voirie, arrêt de bus, assainissement, traitement des déchets, éclairage public etc.), transport (de fluides, d'énergie, de télécommunication, etc.), aires d'accueil des gens du voyage, éoliennes de production électrique, antennes de radiotéléphonie...

Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à destination de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Secteur

Subdivision d'une zone où la réglementation ne diffère que sur quelques points.

Sous-sols

Niveaux d'une construction dont le plancher est situé à plus d'1 m sous la cote moyenne du terrain naturel.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique nonobstant son statut de propriété, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les places de stationnement sur chaussée, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie principale de desserte

Voie (privée ou publique) ouverte à la circulation générale à partir de laquelle l'accès à la construction ou à l'aménagement est le plus facile. Les autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes, chemins d'exploitation, voies non-carrossables et voies carrossables sans revêtement ne peuvent pas constituer une *voie principale de desserte* au sens du présent document.