

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A concerne 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.

Elle comprend un **secteur An** inconstructible ainsi qu'un **secteur Am** dédié aux activités de maraîchage.

La zone est concernée par :

- des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 CU,
- des zones à dominante humide définies par la DREAL.

Une partie de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

Une partie du secteur An est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Conformément aux dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque :

- le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol, pour vérifier la présence du risque,
- le maître d'œuvre d'un projet doit à minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

#### Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

Dans la zone A, secteur An et Am exclus :

- Toutes les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
- Les activités économiques, les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes.
- Les activités de tourisme, le camping à la ferme accessoires à une exploitation agricole.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes (piscines, abris de jardin, ...) sont admises à la condition qu'elles soient liées à une construction d'exploitation agricole existante.
- Les démolitions de toute construction à usage d'habitation sont admises à la condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.

- L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'exploitation agricole existantes, ainsi que la création d'annexes aux constructions existantes, sont admises à la condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à la construction.
- Parmi les autres équipements recevant du public, le stationnement temporaire des gens du voyage.

#### **Dans le secteur An uniquement :**

- Sont autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à l'exception des parcs éoliens.

#### **Dans le secteur Am uniquement :**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole uniquement si elles sont liées à une exploitation de maraichage ou d'agriculture urbaine y compris les activités de vente directe liées aux exploitations et à leurs annexes.

Dans le cône de vue identifié au règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

Dans les espaces identifiés comme zone humide au titre de la Loi sur l'Eau, tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les constructions de toutes natures sont interdites.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

- La hauteur des constructions à destination d'habitation et des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés est limitée à un rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus 1 niveau de combles aménageables avec une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximum des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 12,00 mètres.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.*

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151- 17)**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 1,00 mètre minimum par rapport à celui-ci.

*Ces règles s'appliquent également le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

**II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quel que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
- De surcroît, lorsque la zone A est limitrophe d'une zone Urbaine ou A urbaniser, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 15 mètres.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

- Les annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale (distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions).

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Dans les espaces concernés par la zone à dominante humide » (tels qu'ils sont représentés sur le règlement graphique), l'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 30% de la surface de la parcelle.

De plus, dans les espaces concernés par la zone à dominante humide, ces constructions devront se limiter à des constructions sans terrassement (type serres ou petits abris)

**Dans le secteur Am uniquement :**

Les constructions et installations nécessaires à l'activité maraîchère (point de vente, stockage, ...) sont limitées à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions et installations de serres nécessaires à l'activité maraîchère sont limitées à 2 000 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)****Dispositions générales :**

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- les constructions et installations et les changements de destination à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Tout projet de construction et de réhabilitation devra s'appuyer sur les recommandations des fiches-outils du SCoT : « 1\_Integration-bati-agricole-viticole » et « 2\_Cloture-et-jardin » présentées en annexe du règlement.

**Formes des constructions :****Toitures**

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.

**Construction à destination d'exploitation agricole :**

- Les toitures en pente doivent obligatoirement être composées de 2 pans minimum.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.
- Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.
- Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de bâti agricole devront respecter les prescriptions établies par le SCoT dans la fiche-outil Numéro 1 « intégration bâti agricole viticole ».

**Construction à vocation d'habitation :** Se référer aux dispositions de l'article II-2 de la zone UA.

**Clôtures**

- Les clôtures doivent être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage.
- Les éléments pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres, portail...).
- La hauteur totale des clôtures, y compris celle des haies, ne peut excéder 2,00 mètres.
- Cette hauteur peut être ramenée à 1,00 mètre, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 6,00 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles constituent la réfection ou la continuité d'une clôture pleine existante sur une même propriété.

**Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)****II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

- Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**II-3-b- Aménagement paysager**

- Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.
- L'utilisation d'essences mélangées est obligatoire. Les essences invasives sont proscrites.
- Les constructions agricoles doivent recevoir un aménagement paysager. Cet aménagement paysager sera composé au minimum d'un écran végétal permettant de reconstituer une frange paysagère par la création d'une haie de la même longueur que le bâtiment construit sur une épaisseur de 5 mètres minimum.
- Tout projet devra s'appuyer sur les recommandations de la fiche-outil du SCoT : « 2\_Clature-et-jardin » présentée en annexe du règlement.
- Plantation à réaliser.

**Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)****Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

**Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)****III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

- Toute construction qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

**III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

- Toute construction qui le requiert doit être reliée à un dispositif d'assainissement réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Les effluents d'origine économique doivent subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

