

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Loi Paysage

Certains éléments du patrimoine naturel (mare, ru, verger...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Toute modification, coupe ou abatage de ces derniers est soumise à déclaration.

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole d'habitat isolé, Ah,** destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu agricole. Il correspond à la zone d'habitat isolée et non agglomérée avec le reste du tissu urbain dense,
- **Un secteur agricole protégé (Ap)** été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation **au niveau du rû de Chanu.**

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnés à l'article A2.

Pour le seul secteur Ah :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ah2.

Pour le seul secteur Ap :

- Toute construction et occupation non mentionnées à l'article Ap2.

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

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles en activité ou arrêtées liées à des activités d'accueil et de services touristique (gîte, chambre d'hôte, fermes auberges, etc...), à des activités artisanales ou libérales (atelier, bureau etc...) ou à de petites structures d'accueil collectif.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les exploitations agricoles en activité pour des activités non liées à l'agriculture sous réserve de l'article R123-12 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ah

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, les annexes et leur reconstruction et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles arrêtées liées à des activités d'accueil et de services touristique (gîte, chambre d'hôte, fermes auberges, etc...), à des activités artisanales ou libérales (atelier, bureau etc...) ou à de petites structures d'accueil collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour le seul secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut 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.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque la parcelle est desservie par le réseau public soit directement, soit par l'intermédiaire de servitude en domaine privé, conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire, conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE.. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

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 de 10 mètres minimum depuis les voies publiques.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum depuis les limites séparatives avec le rû.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Pour le seul secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul secteur Ah :

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 6 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum.
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe, doit accompagner les constructions agricoles.
- L'implantation de bâtiment isolé en ligne de crête n'est pas recommandée et doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère.

Sont interdits :

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat,
- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

Clôtures

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées ainsi que les aérothermes doivent être implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

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.

Les matériaux destinés à être revêtus (de type parpaings par exemples) ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes, à côtes ou romanes,
- Les couvertures de types tôles ondulées ou fibrociments,
- Les plaques d'aspect béton non recouverts entre poteaux d'ossature.

Façade

Les façades principales des constructions doivent être plus longues que larges.

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Toitures et ouvertures de toit

Pentes des toitures :

- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation (RDC + combles), de type tuiles plates doivent être d'au moins 45°.
- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation (RDC +1+ combles) de type tuiles plates doivent être d'au moins 35°.
- Les pentes de toit des constructions à usage d'habitation de type ardoise doivent être d'au moins 35°.

Aspect des toitures :

Les aspects des toitures de type tuiles plates doivent respecter les aspects brun vieilli ou sablé champagne.

Ouvertures des toitures :

Dans le cadre de toitures anciennes, les fenêtres de toits doivent être encastrées.

Vérandas

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale et être de dimensions réduites. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en couverture, sans pente minimum

Clôture

Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles.

L'emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe. Elles pourront être doublées ou non par un grillage à maille large avec possibilité d'une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse.

Divers

Les citernes de combustibles non enterrées ainsi que les aérothermes doivent être implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° ne doivent pas être défrichés ou détruits.

- L'écoulement du ru doit être maintenu.
- La ripisylve accompagnant le ru doit être maintenue et entretenue.
- Les mares identifiées ne doivent pas être rebouchées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une fiche spécifique délinéée dans les annexes du présent document.