

# Zone A

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à des services publics.

## Division en sous-zones

La zone agricole comprend :

- une sous zone Apr correspondant au périmètre de protection rapproché du puits de Fontqueballe ;
- une sous zone Api correspondant au périmètre de protection immédiat du puits de Fontqueballe ;

## Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage et des corridors écologiques à préserver.

*Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.*

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

*Cf. pièce « OAP » du PLU.*

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

## Article A1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles.
- d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

		A, Apr	Api
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>		
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Autorisée sous conditions (cf. article 1.c)	Interdite
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdite	Interdite
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Cf. sous destinations	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.d)	Interdit
	<i>Hébergement</i>	Interdit	Interdit
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdit	Interdit
	<i>Restauration</i>	Interdite	Interdite
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	Interdit
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Interdites	Interdites
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Interdit	Interdit
	<i>Cinéma</i>	Interdit	Interdit
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits	Interdits
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.e)	Interdit
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Interdits	Interdits
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Interdites	Interdites
	<i>Équipements sportifs</i>	Interdits	Interdits
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdits	Interdits

Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
Sous-destinations	<i>Industrie</i>	Interdite	Interdite
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	Interdit
	<i>Bureaux</i>	Interdits	Interdits
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit	Interdit
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations	Cf. sous destinations
Sous-destinations	<i>Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings</i>	Interdites	Interdites
	<i>Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</i>	Interdites	Interdites
	<i>Dépôts en plein air</i>	Interdits	Interdits
	<i>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</i>	Autorisées sous conditions (cf. article 1.f)	Interdites
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	Autorisés sous conditions en A(cf. article 1.g) Interdit en Apr	Interdits

b) **En outre, sont interdites** les constructions, installations et activités qui ne sont ni autorisés, ni autorisés sous condition par l'article 1.a, notamment :

Dans toutes les zones A (A, Apr, Api) :

- les installations de production d'énergie solaire implantées au sol ;
- l'extraction de terres végétales ;
- les dépôts d'ordures ménagères, de produits chimiques polluants et de matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;

Dans les zones Apr et Api :

- les dépôts et installations de réservoirs d'hydrocarbures liquides ou gazeux ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques de toute nature ;
- l'établissement d'étables ou de stabulations libres.

#### **Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés**

c) Sont autorisées les constructions de la destination « exploitation agricole » à condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole (telle que définie en annexe 3 du présent règlement) en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupés autour du siège d'exploitation.

Est autorisé notamment l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire) et nécessaire à l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

d) Sont autorisées les constructions de la sous destination « logement » à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation :

- les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des habitations existantes, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, sont autorisées dans la limite d'une construction par exploitation d'une surface de plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup> (extensions comprises).

e) Sont autorisées les constructions de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

f) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

g) Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole;
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- que leur superficie n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et que leur hauteur ou profondeur ne dépasse pas 1 mètre.

Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

## **Article A2 - Conditions d'évolution des constructions existantes**

Sans objet

## **Article A3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### **a) Mixité fonctionnelle**

Sans objet

### **b) Mixité sociale**

Non réglementé.

# VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles énoncées dans les articles 4 à 8 ne s'appliquent pas à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage :

- aux constructions et installations de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,
- aux constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## Article A4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée. Toutefois, l'emprise au sol des annexes et des piscines ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.

## Article A5 – Hauteur des constructions

*Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée.*

*Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En présence d'une marge de recul portée sur le document graphique, la règle la plus défavorable s'applique.

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 15 mètres des limites d'emprise des voies ferrées
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute en dehors des espaces urbanisés en application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme,
- 35 mètres de l'axe des RD 97 et RD 98 pour les habitations. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les constructions des autres destinations.
- 15 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

## Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à 5 mètres minimum des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

Une haie tampon entre chaque unité d'exploitation est obligatoire.

## Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions doit être :

- soit en extension des bâtiments techniques existants,
- soit au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

Toute nouvelle construction ne devra pas être distante de plus de 25 mètres par rapport aux bâtiments existants légalement.

# QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article A9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

### Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieilles ou vieilles.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

### Façades et ouvertures

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les ouvertures ne peuvent être occultées que par des volets bois, battants et persiennes.

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frottés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

## **Matériaux**

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

## **Installations techniques**

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
- sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

## **Clôtures**

Les clôtures autorisées doivent être constituées de préférence par des haies vives, par des matériaux naturels tels que le bois ou la pierre non bâtie. Si les installations le justifient, des grillages fins doublés d'une haie vive sont tolérés.

L'usage de fils électrifié est bien sûr autorisé, mais ils doivent rester aussi discrets que possible. Les brises vue tels que les « canisses » ou les voiles plastiques de toute nature sont interdits. Aucun mur bahut n'est autorisé.

La hauteur de ces dispositifs ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de haies vives, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres). Il conviendra de préserver la topographie existante, en évitant les mouvements de terrain et en excluant les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement.

Les restanques et murs anciens en pierre doivent être conservés ou restitués à l'identique.

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Tout mur de soutènement apparent doit être traité en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.

## **Article A10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions**

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.

## **Article A11 – Stationnement**

Non règlementé



# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article A12 – Conditions de dessertes et d'accès des terrains

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

## Article A13 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées prioritairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### Eaux pluviales

- Pour les projets dont l'imperméabilisation créée est  $< 200\text{m}^2$ , les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour les projets dont l'imperméabilisation créée est  $> 200\text{m}^2$ , il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés.

La commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

### **Réseaux câblés**

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

### **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

### **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau potable public.

### **Divers**

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.