

# SOUS-PARTIE 9 : LES ZONES AGRICOLES (A)

## TITRE 1 : LA ZONE AGRICOLE « GENERALE » AG

Présentation de la zone : « La zone Ag constitue le socle de la zone agricole sur lequel s'appuient les autres zones à visées spécifiques ».

(Extrait du rapport de présentation).

249

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### ↳ **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Exploitation forestière ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### ↳ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### ▪ **Exploitations agricoles :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et constructions nouvelles destinés à :
  - L'exploitation agricole ;

- Au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) ;
- Les installations techniques d'irrigation.
- Les nouvelles constructions à destination « habitation », sous-destination « logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - D'être nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, ou pastorale ;
  - D'être située à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions existantes de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.

250

#### ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
  - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - Dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ▪ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement », à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Pour les annexes (conditions cumulatives) :
    - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
    - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;
    - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
    - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition :
- D'être en toiture d'un bâtiment ;
  - Au sol si l'emprise de l'opération s'appuie pour plus des 3/4 de sa surface sur un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle, d'une ancienne décharge à ciel ouvert, d'une ancienne carrière.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent ;
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➤ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **👉 Paragraphe1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## A- Recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

252

## B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

- **Constructions existantes**

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

- **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées dans les dispositions particulières liées au réseau routier en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise**  
**Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.**

**A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

▪ **Constructions à destination d'habitation**

La hauteur autorisée est fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

▪ **Autres constructions**

Non réglementé.

**B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Hauteurs différentes

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

254

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### A- Principes généraux

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### B- Façades et toitures

#### ▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### ▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

#### ▪ Dans tous les cas :

#### Matériaux et couleurs :

##### Matériaux :

Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

255

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

**C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

**▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

▪ **Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :**

**Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

256

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

**Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

▪ **Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :**

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admise aucune clôture fixe pleine.

**D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

---

**Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

257

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.