

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue au sein de cette zone un secteur Ad dédié à l'activité d'élimination des déchets ménagers qu'il convient de réglementer.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

A 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

1 - Zone A, ne sont admises, à l'exception des terrains localisés comme Elément Paysager sur les documents graphiques, que les occupations et utilisations du sol ci-après et sous réserve de ne pas portée atteinte à l'activité agricole :

L'extension ou la création de bâtiment à usage d'habitation ou d'activité liée et nécessaire à l'activité agricole (le bâtiment d'exploitation doit être créé préalablement à celui d'habitation).

- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises et qui, de par leur nature, sont corrélées à la vocation de la zone et doivent être implantées en zone à vocation agricole.
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- L'extension des bâtiments d'habitations, non liées à l'activité agricole, existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U..
- L'extension des activités, en discontinuité ou pas, existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U.

- La création d'annexes non habitables, non liées à une activité agricole et adossées aux bâtiments existants.
- Les activités agro - touristique liées à une exploitation agricole.

2 - Secteur Ad : l'extension ou la création de constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'élimination des déchets y compris un logement de gardiennage.

3 - Élément Paysager, ne sont autorisés que :

- La réalisation d'équipement d'infrastructure, y compris les constructions directement et intimement liées à ceux-ci, sous réserve de respecter la typologie architecturale du site et de ne pas compromettre les vues sur le lieu-dit "château de Castille" et le village d'Argilliers.
- La restauration des éléments bâtis localisés comme Élément Paysager sur les documents graphiques.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

A 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tous accès nouveaux sur la R.D.981 sont interdits.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout de ce réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

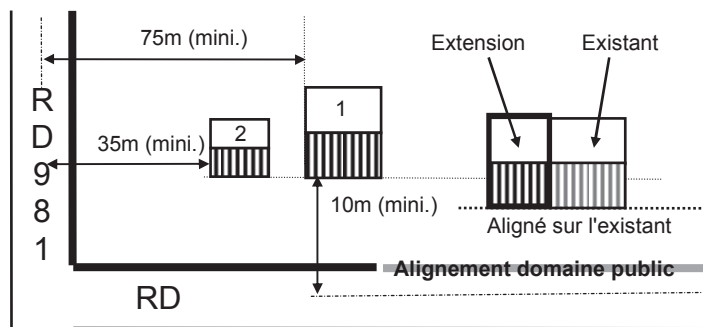
En l'absence des réseaux publics d'assainissement et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des forages.

A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75m de l'axe de la R.D.981 (fig.1), sachant que cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'exploitation agricole (fig.2).

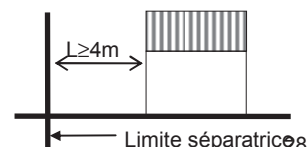
Cette distance sera de 10m par rapport à l'axe des routes départementales. Pour les autres voies les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement.



En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

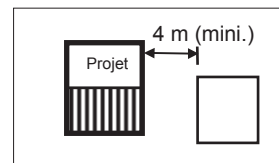


Les constructions doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatrices.

A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, deux constructions seront implantées à une distance égale au moins à 4m. Cette distance sera portée à 5m par rapport aux Eléments de Paysage, localisés aux documents graphiques.



En secteur Ad : non réglementé.

A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Néanmoins cette hauteur de 8m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ($H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$),
- pour les éléments techniques liés et nécessaires à l'activité agricole (silos, ...) et à l'élimination des déchets ménagers dans le secteur Ad.

A 11

ASPECT EXTERIEUR

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti Sachant que cela n'empêche pas la création (*exception faite des terrains localisés comme Elément Paysager*) d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

En secteur Ad : l'architecture, la volumétrie et les matériaux utilisés pour les façades et les toitures pourront être différents pour permettre l'implantation de constructions et installations dont les caractéristiques répondent aux exigences HQE – Haute Qualité Environnementale – définies par le SICTOMU.

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 27 et 33%).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exclusion de petites terrasses partielles comprises dans le volume général de la toiture.

2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochantes sont interdites.

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, à leur dimensionnement, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en sur-épaisseur.

3 - Matériaux :

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

Il en est de même de l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ...

4 - Détails d'architecture :

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

La clôture sera constituée d'un grillage.

6 - Elément de Paysage :

Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdits. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

A 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

A 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

Les arbres en alignement et bordure de propriété et le long des voies de dessertes seront exclusivement des essences botaniques représentées localement.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. (lieux-dits Les Cros, Les Abeils, Les Amandiers et Castille) par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect nature. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**A 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

L'extension des bâtiments existants et autorisée à l'article 2 du présent chapitre :

- pour les bâtiments d'habitations, non liées à l'activité agricole, l'extension est limitée à 30% de la S.H.O.N., sans pouvoir excéder 250 m² de S.H.O.B.,
- pour les activités, l'extension est limité à 100% de la S.H.O.B..

Pour les bâtiments agricoles : non réglementé.

En secteur Ad : le COS maximal est de 0,20.