
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV - CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DES ZONES A ET AJ

Cette zone est géographiquement située dans le secteur de terrains agricoles et est exclusivement réservée à l'activité agricole.

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

ARTICLE A et AJ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment :

- Les stationnements des caravanes isolées ou groupées.

Zone AJ :

Toutes activités autres que les activités agricoles et les jardins familiaux sont interdites.

Les stationnements des caravanes isolées ou groupées sont interdits.

ARTICLE A et AJ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007 ;
3. Les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sont soumis au régime de la déclaration préalable par délibération du 27 juin 2016.

Zone A

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

1. Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres,
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains,
3. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et notamment les constructions nécessaires à la réalisation de la déviation RD 311-321.

Zone AJ :

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les installations, abris, remises si elles sont nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A et AJ 3 - Accès et voiries

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité ; toutefois, les serres peuvent être desservies par des voies privées. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé ; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

ARTICLE A et AJ 4 - Desserte par les réseaux

Zone A

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités (sauf serres et silos à légumes) doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si celui-ci est insuffisant ou inexistant, son renforcement ou sa création doit s'effectuer suivant les dispositions du contrat existant entre la ville et le concessionnaire d'eau.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis après autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Toutefois, l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

En zone d'aléas forts des argiles, les eaux pluviales ne doivent pas être infiltrées.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Les raccordements correspondants doivent être souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

Zone AJ

Compte tenu du caractère de la zone qui ne comprend que des abris de jardin et des jardins, il n'est pas défini de règles.

ARTICLE A et AJ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE A et AJ 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

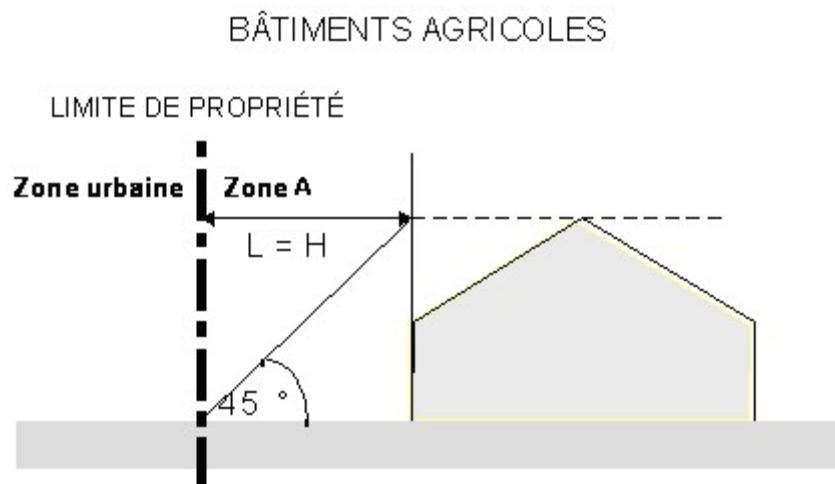
1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.
2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE A et AJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. En limite de zone urbaine

1. Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée.
2. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($L = H$).

Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (en limite de zone urbaine)

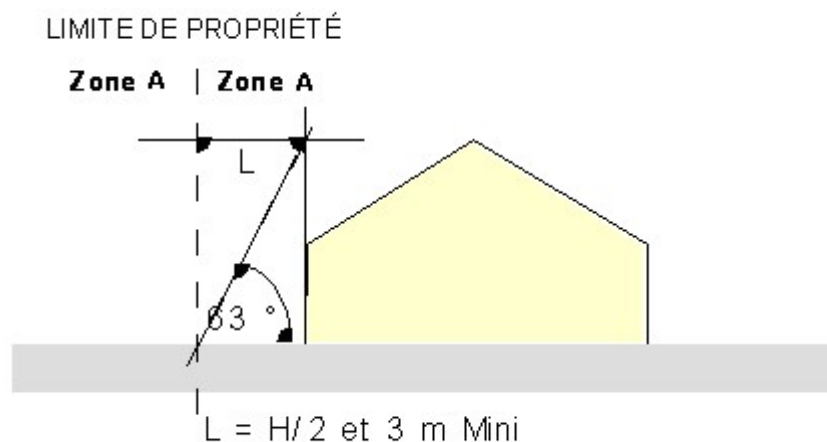


b. Hors des limites des zones urbaines**Zone A**

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des bais n'offrant pas de point de vue* : $H/2$ avec un minimum de 3 m.
- Dans le cas d'un mur comportant des points de vue, 8 m. minimum sauf cas de cour commune.

Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.

Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (hors limite de zone urbaine)**Zone AJ**

Les abris de jardins doivent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE A et AJ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres.

Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.

ARTICLE A et AJ 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain d'implantation.

ARTICLE A et AJ 10 - Hauteur des constructions

Nota : la définition de la hauteur et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

La hauteur des serres et châssis de production agricole ne doit pas excéder 4 m.

ARTICLE A et AJ 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. La cote du plancher en rez-de-chaussée ne peut excéder 0,5 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zone inondable.

2. Les espaces non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à l'environnement ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE A et AJ 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A et AJ 13 - Espaces libres et plantations

Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A et AJ 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

**ARTICLE A et AJ 15 - Performances énergétiques et
environnementales**

Sans objet.

**ARTICLE A et AJ 16 - Infrastructures et réseaux de
communications électroniques**

Sans objet.