

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

> Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agromomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A se décompose en 4 secteurs :

- A1 (bâtiments agricoles en accroche sur les zones urbaines)
- A2 (bâtiments agricoles éloignés des zones urbaines), comprenant un sous-secteur A2h (bâtiments agricoles sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement)
- Apr (espaces proches du rivage)
- Aer (espaces remarquables)

Rappel :

Cette zone est comprise en partie (A1, Aer) dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans le périmètre de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur A2 comprend des **périmètres à risques, relatifs aux inondations**, figurant sur les documents graphiques et réglementaires en annexe, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Les secteurs A2 et Apr sont compris en partie dans le **périmètre de protection rapprochée des forages** Flès Nord et Sud.

Le secteur Aer est compris en partie dans le **périmètre de protection éloignée des forages** Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

Le secteur Aer est compris dans les **Espaces Remarquables** au sens de la loi Littoral, dans lesquels les aménagements sont soumis à condition : « Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. » (Extrait de Art. L156-6 du Code de l'Urbanisme).

> Localisation

- Le secteur A1 correspond à deux espaces en accroche sur l'espace bâti aggloméré de Villeneuve-lès-Maguelone à l'Est (domaine du Chapitre) et à l'Ouest (plaine de l'Estagnol).
- Le secteur A2 correspond à la plaine située de part et d'autre de la RD185 (Tombettes, Sud Larzat). Le sous-secteur A2h correspond à l'espace situé entre la RD185E4 et la gare.
- Le secteur Apr correspond à la zone agricole comprise dans les Espaces Proches du Rivages (EPR) au sens de la loi Littoral (la Rouquette, Rat de Merle, Les quatre Cantons, le Peyras, les Mouillères).
- Le secteur Aer correspond à la zone agricole comprise dans les Espaces Remarquables (ER) au sens de la loi Littoral (l'Arnel, domaine du Chapitre, l'Aucelas, Mas de Bellevue, Mas des Quinze, Mas d'Andos, La Madeleine).

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.
- Diversification des activités agricoles au sein des mas identifiés (accueil touristique).

Dans le secteur A1:

- Maintien et développement des activités agricoles en accroche sur le tissu urbain.

Dans le secteur A2:

- Maintien et développement des activités agricoles éloignées du tissu urbain.
- Préservation des paysages de la plaine agricole.

Dans le secteur Apr :

- Protection des terres agricoles.
- Protection des Espaces Proches du Rivage.

Dans le secteur Aer :

- Protection des terres agricoles.
- Protection forte des Espaces Remarquables.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par :

- L'interdiction des habitations nouvelles.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles en compatibilité avec les principes de la loi Littoral.
- Des règles de protection des espaces sensibles (EPR, ER, etc.).
- Des règles autorisant la diversification des activités agricoles au sein des mas présentant un intérêt patrimonial.

Le secteur A1 se caractérise par :

- Des règles autorisant les bâtiments agricoles.

Le secteur A2 se caractérise par :

- Des règles autorisant l'extension des bâtiments d'exploitation existants.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous condition d'une taille minimale de terrain garantissant l'éloignement et participant à la préservation des paysages de la plaine agricole.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement au sein d'un périmètre limité (sous-secteur A2h)

Le secteur Apr se caractérise par :

- Des règles de constructibilité limitée.

Le secteur Aer se caractérise par :

- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées aux bureaux autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles visées à l'article 2.

- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement / l'installation de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, sans préjudice des règles visées au paragraphe suivant.
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone A:

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et réalisés avec des matériaux naturels (terre, végétaux). Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aer :

- Les équipements et infrastructures d'intérêt général.
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.

Dans le secteur A1 :

- Les constructions destinées à la fonction de bureaux, de stockage ou de transformation nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à la fonction de commerce nécessaires à la commercialisation directe des produits des exploitations agricoles.

Dans le secteur A2 :

- L'extension des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
 - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles et compatible avec le voisinage des habitations,
 - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
 - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **30%** de la surface de plancher initiale.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et compatibles avec le voisinage des habitations, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement¹⁰, et uniquement sur le sous-secteur A2h délimité à cet effet sur le plan de zonage.

Sous réserve d'être implantées sur des unités foncières de **3 ha** minimum, sont autorisées :

- Les constructions nouvelles isolées destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être incompatibles avec le voisinage des habitations et d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général.

¹⁰ Se référer aux Recommandations architecturales, urbaines et paysagères relatives à l'aménagement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement jointes en annexe du PLU (pièce Vj)

Dans le secteur Apr :

- L'extension limitée des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
 - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles,
 - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
 - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **20%** de la surface de plancher initiale et sans dépasser **50 m²** de surface plancher supplémentaire.

Dans le secteur Aer :

- L'extension limitée des bâtiments d'exploitation existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, et sous réserve que :
 - le projet soit situé en dehors de la bande des 100 mètres,
 - le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles,
 - la surface existante du bâtiment soit entièrement exploitée à la date de la demande,
 - l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **10 %** et sans dépasser **50 m²** de surface plancher supplémentaire.
- Le changement de destination destiné à l'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes) au sein du patrimoine « *bâti remarquable* » suivant : La Madeleine, Mas d'Andos, Mas des Quinze, Mas de Bellevue, Mas des Moures, Mas de Beauregard, dans les conditions prévues par l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, et sous réserve :
 - d'être situé en dehors de la bande des 100 mètres,
 - d'être organisé dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (sans extension).
- Les équipements et infrastructures d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité des sites et à leur mise en valeur, dans les conditions prévues par l'article R-146-2 du Code de l'Urbanisme. Sont en outre autorisés :
 - Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
 - Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

Dans la bande des 100 mètres (loi littoral) :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau réalisées dans le cadre de concessions du domaine public ou de zones d'activités municipales,
- Les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de protection.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme).

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puit particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puit est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage.

2) Assainissement

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet doit être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, et notamment dans le secteur A1, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Tout raccordement en zone agricole doit obligatoirement être réalisé en souterrain. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur A2 :

Non règlementé.

Dans le secteur A2 :

Une surface minimale de terrain de **3,00 ha** est exigée pour :

- Les constructions nouvelles incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne doit être implantée à moins de **15,00 mètres** de l'axe des voies ferrées

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- **75,00 mètres** par rapport à l'axe des routes à grande circulation.
- **25,00 mètres** par rapport à l'axe des voies départementales.
- **10,00 mètres** par rapport à l'axe des autres voies publiques pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.

Pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations, le recul minimal doit être porté à :

- **75,00 mètres** par rapport à l'axe des routes à grande circulation.
- **50,00 mètres** par rapport à l'axe des départementales et autres voies publiques.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **15,00 mètres** pour les constructions compatibles avec le voisinage des habitations.

Ce recul est porté à **50,00 mètres** minimum pour les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, lorsque cela concourt à l'intégration environnementale et paysagère du projet et sous réserve de respecter les règles sanitaires en vigueur (périmètres de protection, reculs réciproques).

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **4,00 mètres**.

> Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximum

Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement, toute construction nouvelle ne peut excéder **8,50 mètres** de hauteur totale hors tout.

Les abris pour le bétail/les chevaux, qui peuvent être autorisés notamment au titre de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme, ne doivent pas dépasser **3,00 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le « *bâti remarquable* », les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

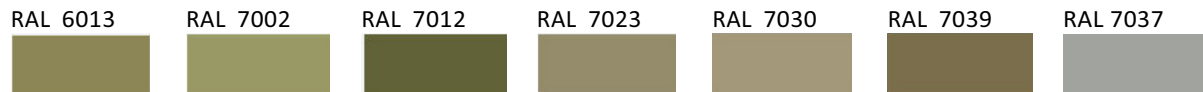
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour la réalisation des enduits extérieurs, seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont strictement interdits

Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques (cf. : nuancier ci-dessous) ou de bois naturel.

Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés, mais doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier ci-dessous :



Nuancier pour bardages, menuiseries, etc.

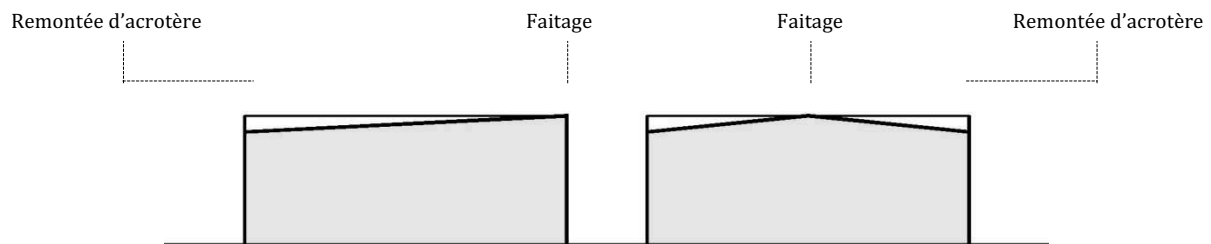
Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

2) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

A l'exception des interventions sur le « *bâti remarquable* », sont autorisées :

- Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.
- Les toitures à faible pente sont autorisées : Les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique ci-dessous).



A l'exception du confortement ou de l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités, sont interdites.

Les toitures des bâtiments pour lesquels un confortement ou une extension est admise et recevant une couverture de tuiles doivent être de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **25% et 35%**. Les tuiles employées doivent être de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse).

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

4) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures peuvent être réalisées en grillage à larges mailles, sans mur de soubassement. Si celui-ci est nécessaire, sa hauteur ne pourra excéder **0,25 mètre** maximum.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder **1,80 mètre** et sa couleur doit être de teinte sombre à moyenne (le blanc est interdit).

Le long des Routes Départementales, les clôtures doivent obligatoirement être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les murs de pierres sèches existants doivent être conservés et restaurés.

5) Abris pour le bétail / abris à chevaux

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables.

Les abris chevaux autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=4,00 mètres et l = 3,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Chaque abri à chevaux peut être accompagné d'un abri à foin, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à chevaux. Les abris à foin autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

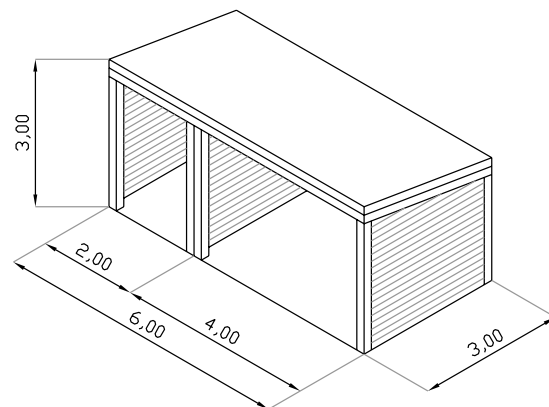
- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : L=3,00 mètres et l = 2,00 mètres.
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,00 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à chevaux et d'un abri à foin ne peut excéder les dimensions maximales suivantes :

- **L=6,00 mètres** et **l = 3,00 mètres**.

Les abris à chevaux et à foin seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.



> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les gîtes et chambres d'hôtes :

- 1 place par gîte / par chambre.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureau :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale¹² pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Dans l'ensemble de la zone

Non règlementé.

Pour les constructions autorisées, la densité est limitée par les prescriptions cumulatives de l'ensemble des articles du règlement.

¹² Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)