



**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A  
LA ZONE AGRICOLE « A »**

## ZONE A

### Caractéristiques de la zone



La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Par ailleurs, il est recommandé de présenter tout projet à la Direction Départementale des Territoires-Service Agriculture et /ou à la Chambre d'Agriculture (coordonnées disponibles en mairie).

On définit l'exploitation agricole comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### Article A 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### Risques et protections

A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques d'Inondations (P.P.R.I), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « servitudes d'utilité publique »)

#### Constructions nouvelles ou existantes

- les constructions et installations, y compris classées, 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 ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre à l'identique
- Le changement de destination des constructions recensées et identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

**COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

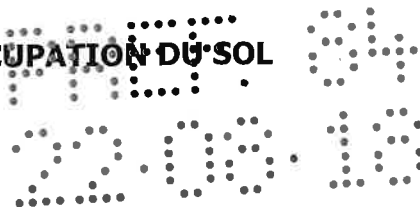
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol d'au moins 70 m<sup>2</sup> sont admis l'aménagement, la rénovation dans les volumes existants.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants d'une surface de plancher initiale de minimum 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sous réserve de :
  - ne pas excéder 40% de la surface de plancher existante sans excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (bâti existant + extension)
  - ne pas excéder 30 à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m<sup>2</sup> au total (existant+extension)
  - ne pas créer une nouvelle unité d'habitation
  - ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- les annexes de quelque nature que ce soit, sous réserve que :
  - ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent, à savoir dans un rayon jusqu'à 20 m maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (y compris la piscine) au tour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé) ;
  - la superficie des annexes ne doit pas excéder 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - l'emprise au sol des annexes hors piscine n'excède pas 40 m<sup>2</sup>
  - l'emprise au sol des annexes y compris piscine n'excède pas 60 m<sup>2</sup>
- les piscines sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 3 du chapitre II du présent règlement.

**Périmètres autour de la canalisation de gaz**

- Dans la **zone de dangers très graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (ELS) sont interdits :
  - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
  - tout nouvel Etablissement Recevant du Public d'une capacité de plus de 100 personnes
  - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers graves** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (PEL) sont interdits :
  - tout nouvel d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
  - Les Immeuble de Grande Hauteur (IGH)
- Dans la **zone de dangers significatifs** liée à la canalisation de transport de matières dangereuses (IRE) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL



### Article A 3 – Accès et voiries

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

#### 1. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée 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 de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

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 un fonds voisin ;

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### 2. Voirie

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

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer ;

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) ;

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

## **Article A 4- Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 m des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60m<sup>3</sup>/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

### **2. Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au zonage d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **b. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales pour la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetés dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

### **3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

### **4. Défense incendie**

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

Ind F. Le 23/03/2018

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

### Article A 5- Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

### Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RD 107 et la RD 950.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques (existantes, à modifier ou à créer), et de 5 mètres minimum au droit des accès garages

L'implantation des piscines non couvertes devra respecter un recul minimal de 2 mètres des autres voies publiques ~~et privées~~ que la RD 107 et RD 950.

#### 2. Equipements publics et d'infrastructure

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

### Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées, sur une ou plusieurs limites latérales.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

#### 2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

## **Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **1. Les constructions nouvelles seront implantées de manière que :**

- les baies principales existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 8 m (ramenée à 4 m dans le cas particulier d'un patio) ;
- les baies secondaires existantes ou projetées ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 60°, avec une distance minimum de 4 m.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les annexes des constructions agricoles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal.

### **2. La distance minimale entre deux constructions non contiguës**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces prospectifs sont établis à partir du sol naturel avant remaniement et/ou terrassement.

### **3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

## **Article A 9- Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article A 10- Hauteur des constructions**

### **1. Règle générale**

Les hauteurs doivent se mesurer de la façon suivante :

- par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de la plus grande pente ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées,...
- la hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes.

**COMMUNE DE LORIOLE DU COMTAT  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

La hauteur d'une construction ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 m à l'égout du toit.

## **2. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à caractère public et/ou d'intérêt collectif.

### **Article A 11- Aspect extérieur**

#### **1. Constructions à usage d'habitation**

##### **Façades**

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.
- Les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

##### **Annexes**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

##### **Toitures**

- Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites hormis pour les constructions annexes. Les pans coupés sont autorisés en pignon.

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5.1

Ind F. Le 23/03/2018



- Les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 %.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiments existants, les toitures pourront être réalisées dans une couleur similaire à celle existante.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faitage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites.
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

### **Percements**

- Les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

### **Clôtures**

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.
  - La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :
    - de grille simple ou grillage vert d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé par des haies vives,
    - de mur bahut de 0,50 mètres de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1.50 m de hauteur maximum. (Hors zone inondable)
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.
- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
  - Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.
  - Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

## **2. Construction bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme**

### **Principe général**

Il s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricole, désignés au PLU par une étoile (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la

**COMMUNE DE LORIOU DU COMTAT  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines,...

**Implantation, volumétrie, éléments constitutifs**

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

**Toiture**

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

**Façades et ouvertures**

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Et à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois,...) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

**Ravalements**

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiés, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

**3. Constructions à usage agricole**

**Murs extérieurs**

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

### **Toitures**

les toitures terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon.

Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètre.

Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

### **Article A 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés**

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

Un écran végétal de type haie antidérive devra être planté si l'annexe de l'habitation ou la piscine se rapproche de la limite avec un espace cultivé, afin d'assurer une barrière physique entre l'espace domestique et l'espace agricole.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14- Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé