

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **Rappel :**

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont enterrés dans territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995)

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A : sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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

#### *Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Sont interdits :

- Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols excepté ceux visés à l'article 2.
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques).

En vertu des articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier, complétés par l'arrêté préfectoral 2005/DDAF/SFEE/n°68 du 3 février 2005, la destruction de l'affectation forestière de toute ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation, dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1 hectare d'un seul tenant (massif défini en tant qu'unité boisée, et non pas en terme de propriété). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

#### *Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

Sont admis dans le secteur A, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- Les implantations des bâtiments et installations destinés au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert à condition qu'elles soient réalisées dans les constructions existantes ;
- Seules les extensions des habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées. Il faut distinguer les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil à la ferme qui doivent se faire dans les bâtiments existants et pouvant changer de destination, des activités en continuité avec la production (transformation, conditionnement, commercialisation) pour

lesquels une construction ou extension peut être nécessaire. Celles-ci ne pourront excéder 50 % du bâti existant;

- Les changements de destination des bâtiments agricoles, identifiés dans les documents graphiques, qui présentent un intérêt architectural et patrimonial à condition que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole ;
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié et qu'il soit lié et nécessaire à l'activité agricole;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les clôtures de terrains agricoles dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme) ;
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation EDF, supports EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole

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

### *Article A3 : ACCES ET VOIRIE*

#### A3-1                      Accès

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
  - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
  - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

#### A3-2                      Voiries

Néant.

#### **Article A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### A4-1 Eau potable

Toute construction ou installation doit, soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

##### A4-2 Assainissement

###### ▪ **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément aux articles L1331-1 à 16 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

###### ▪ **Eaux pluviales**

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales.

##### A4-2 Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### **Article A5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du 07/09/09 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ainsi que le respect de l'arrêté du 19/05/1998 traitant de l'assainissement collectif.

**Article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Toutefois, dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

**Article A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m. Toutefois le long des limites parcellaires jouxtant une zone U, cette distance sera portée à 10 m pour toute implantation de bâtiment agricole. L'implantation doit être en outre conforme aux dispositions de l'article L 111.3 du Code Rural.

Pour les abris autorisés à l'article A2, l'implantation de la construction sera sur limite parcellaire ou adossée aux haies en boisement existant. Toutefois au droit des limites des zones U et AU la distance d'implantation sera au moins de 10 m.

**Article A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Néant.

**Article A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m mesurés à l'égout du toit.
- Pour les habitations autorisées à l'article A2, la hauteur est fixée à 9 m mesurés à l'égout du toit.
- Pour les abris autorisés la hauteur maximale est fixée à 3,50 m mesurés à l'égout du toit.
- Toutefois dans le cas de logement intégré à des bâtiments agricoles des dispositions particulières peuvent être autorisées (hauteur, volume ...) au vue d'un projet architectural.

Limite d'application de la règle : Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

### **Article A11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...), ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

#### A11-1 Clôtures

- Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur ou élevages particuliers.
- Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.
- Les clôtures peuvent être interdites en zone submersible, sur avis des services compétents.

Règles particulières : Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### A11-2 Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

#### A11-3 Toitures

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Des dépassées de toits sont obligatoires sur façades, pour les bâtiments d'habitation, elles seront d'au moins de 0,10 m.

La pente des toitures sera comprise entre 12 et 50 degrés.

Pour les annexes la pente aura un minimum de 12 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans minimum.

#### A11-4 Publicité

Elle doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### A11-4 Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la

demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

#### ***Article A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES***

##### A12-1 Habitations

Pour les habitations liées à une exploitation agricole, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même.

##### A12-1 Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être:

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

#### ***ARTICLE A 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS***

Les espaces paysagers repérés au document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 aliéna7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être tout ou en partie dissimulé.

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (voir les essences préconisées dans le document annexe n°5-2). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

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

#### ***Article A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

En zone A, il n'est pas fixé de COS.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera tenu compte de la surface de plancher préexistante ; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.