

# TITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Dispositions applicables à la zone A

#### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, et dans un sens plus large de tout ce qui est exclusivement lié à l'activité agricole, activités annexes comprises).*

*Elle recouvre une superficie d'environ 360ha.*

#### **Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les carrières,

Toutes constructions, occupations du sol ou installations autres que celles visées à l'article A.2,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article A.2

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article A.2

#### **Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sauf dans les cônes des vues à préserver répertoriées sur le plan de zonage et où toute construction est interdite, peuvent être autorisés, à la stricte d'être condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole et aux exploitations agricole :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des principaux bâtiments d'exploitations,
- les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à :
  - plus de 200 m des limites des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU),
  - et plus de 100m des zones Nh.

- pour les activités accessoires à l'activité agricole (gîte, camping à la ferme, ferme auberge, vente directe de produits de l'exploitation, etc.) sont autorisés :
  - les extensions des constructions et des bâtiments existants, de même que le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, situés indifféremment à plus ou moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation,
  - les nouvelles constructions à la condition d'être à moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment sans changement de destination,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, soit ceux nécessaires à l'activité agricole Les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, sauf impératif technique reconnu et justifié lié à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions d'habitations liées à une exploitation agricole : les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
  - \* les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m<sup>2</sup>,
    - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

### **Article A.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public**

#### **I Accès - voirie**

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

Les voies en impasse doivent être inférieure à 80m, et dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des

engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article A.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics**

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

Pour les bâtiments d'exploitation, les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

##### **I Réseau d'alimentation d'eau potable**

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

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

##### **II Assainissement**

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

###### *Eaux usées*

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur. Une étude des sols doit être menée pour déterminer les caractéristiques exactes de l'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

###### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

### **III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### **IV Collecte des déchets**

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 2000m<sup>2</sup>. Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres). Cette superficie est définie sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les annexes non agricoles, et toute construction à usage d'habitation, le bâtiment doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

*Pour l'habitation :*

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4mètres.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20mètres.

## **Article A.9 Emprise au sol des constructions**

Néant.

## **Article A.10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :  
7m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes à la construction principales autorisées :  
3,5m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles
- pour les bâtiments techniques autorisés :  
12m au faîtage

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

## **Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Condition Générale**

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

### **I Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris excluent le blanc vif.

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

Les constructions principales en bois sont autorisées. Les teintes autorisées dans ce cas seront foncées dans leur ensemble ou en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### *En plus pour l'habitation :*

L'enduit des façades sera en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

## **II Toitures et polychromie**

### *Pour l'habitation et ses annexes :*

Les toitures des constructions anciennes ou restaurées conserveront leurs pentes originelles, et seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Pour les abris de jardin, la couverture devra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

### *Pour les bâtiments d'exploitation :*

Les tôles et plaques en fibrociment ne sont autorisées qu'à la condition d'être teintées.

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les toitures des constructions auront une pente régulière comprise entre 10 et 50°.

## **III Clôtures**

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Des clôtures en haies vives constituées exclusivement d'essences locales doivent être utilisées afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments agricoles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### *Pour la construction d'habitation et ses annexes*

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80m de hauteur.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide.
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

#### **IV Divers**

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure le coffre du volet roulant est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

#### **Article A.12 Obligation imposée en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des emprises publiques.

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5m.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

#### **Article A.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation, des écrans plantés exclusivement d'essences locales doivent être réalisés pour leur intégration au paysage.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

#### **Article A.14 Coefficient d'occupation du sol**

Néant