

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES AGRICOLES

---

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et affectés aux activités agricoles, aquacoles, sylvicoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.*

#### **Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-2 et R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende,
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, aquacole, sylvicole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### **I - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, SYLVICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- L'édification des habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation, quelle que soit sa structure juridique, individuel ou sociétaire, sous réserve :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
  - et que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités de tiers, protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination de bâtiments agricoles spécifiquement désignés au document graphique.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 50 m de la construction principale.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **Electricité - téléphone**

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 m** de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation en limite d'emprise peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh, NI et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh, NI et Nr proches.

Les bâtiments autres que le logement de fonction doivent être implantés à une distance des parcelles bâties au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Le logement de fonction peut être implanté en limite séparative.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage de logement de fonction autorisées est fixée à **5,50 m** à l'égout de toiture et à **5,00 m** à l'acrotère. Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bardages de pignons en ardoises sont autorisés du faitage à l'égout de toiture. Les autres bardages doivent être conformes au règlement et s'intégrer dans l'environnement existant.

**Clôtures (voir également annexe n° 2) :**

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

**Éléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection ou à la conservation du boisement.

Des plantations seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.