

**- TITRE III -**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

# CHAPITRE VI

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

#### **A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article **A2** sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements d'accueil touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans le secteur **Ai2**, la création de nouveaux logements est interdite.

Dans les secteurs **Ai2** et **Ai3**, sont également interdits :

- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- La création ou l'aménagement de sous-sol au dessous de la côte de référence.

#### **A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Peuvent être admises,**

##### 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).
- Les abris piscine, dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, et les piscines dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur surface hors œuvre nette initiale représente au minimum 60 m<sup>2</sup>. En aucun cas la surface hors œuvre nette créée ne pourra dépasser la surface hors œuvre nette existante. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 250 m<sup>2</sup> ; dans le cas où les agrandissements se feront dans les volumes existants, la surface hors œuvre nette du logement ne pourra alors dépasser 400 m<sup>2</sup>.

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

**2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur **Ai2**, les constructions autorisées devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Seuls peuvent être autorisés l'aménagement, et l'extension des constructions existantes à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas de changement de destination et que l'augmentation de l'emprise ne soit pas supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou 10% de l'emprise au sol existante. Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;

- Pour les bâtiments techniques dès lors qu'ils sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes : Les travaux ne devront pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, pas de changement de destination et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou 10% de l'emprise au sol existante. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;

Dans le secteur **Ai3**, les constructions autorisées devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Les planchers habitables créés seront constitués soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

- Pour les bâtiments techniques dès lors qu'ils sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes : Les travaux ne devront pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel :

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. En cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'habitat.**

Dans les secteurs identifiés comme présentant un **risque technologique** due à la présence de canalisations de gaz, les dispositions sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **A3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

## **A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### **2 – ASSAINISSEMENT**

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### **3 – EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

## A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

## A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUIL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau de désenclavement R.D. 18 R.D. 20 R.D. 142	Pour toute construction :  - 15 mètres ;
<b><u>Chemin ruraux</u></b> et communaux	Pour toute construction :  - 7 m

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

## **A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout.

## **A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **A9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises au cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

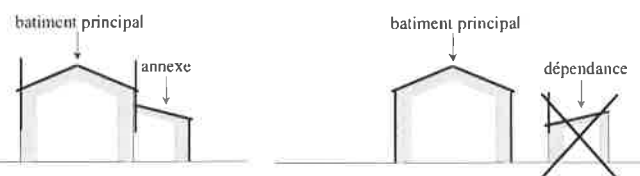
- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15% et leur hauteur ne peut être supérieure à 0.50 mètres.

### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de couleur type « tuile » et s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

### Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 mètres.

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures en mur plein sont interdites.



Dans les secteurs **Ai2** et **Ai3**, les clôtures doivent être réalisées sans murs bahuts, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crues.

#### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **A12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

En aucun cas la SHON ne pourra dépasser 250 m<sup>2</sup>, excepté dans le cas où les agrandissements se feront dans les volumes existants, la SHON ne pourra alors dépasser 400 m<sup>2</sup>.