

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

##### ZONE A

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, exceptées celles prévues à l'article A2
- L'élevage de chiens ou autres animaux de compagnie (chats, rongeurs, oiseaux, poissons, etc.)
- Les boxes à chevaux et centres de loisirs équestres
- Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptés les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipement publics
- Les terrains de camping et de caravanage, exceptés ceux prévus à l'article A2
- Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2
- Les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles
- Les carrières.

##### ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter le plan de prévention des risques et les périmètres de captages, ainsi que les prescriptions liées à ces documents et mentionnées dans les annexes du dossier de PLU.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

###### **A2-1 : Constructions et installations agricoles**

- Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnements, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation. En cas d'impossibilité technique, ces bâtiments pourront être tolérés dans la zone agricole sous réserve d'une étude d'insertion dans le site.
- Les serres et tunnels sous réserve d'une étude d'insertion
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, et notamment :
  - les points de vente de leurs productions et locaux de transformation sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme).

En cas d'impossibilité technique ou de sécurité, des annexes non accolées pourront être tolérées sous réserve d'une implantation à proximité immédiate de l'exploitation et d'une insertion dans le site.

- les gîtes, fermes auberges et chambres d'hôtes : ceux-ci devront obligatoirement être aménagés à l'intérieur du volume des constructions existantes de l'exploitation. Les gîtes et chambres d'hôtes pourront cependant être implantés dans des bâtiments accolés aux bâtiments préexistants.
  - le camping à la ferme dans la limite de 4 emplacements.
- Le logement de fonction destiné aux exploitants agricoles gérant une exploitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation
  - être implanté, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et former un ensemble cohérent avec ces derniers
    - soit :
      - un seul logement de fonction appartenant à l'exploitation : il devra soit être intégré dans le volume d'un bâtiment existant de l'exploitation, soit localisé sur le site de l'exploitation
      - plusieurs logements pour les GAEC. Dans le cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment, soit aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation des constructions existantes.
      - dans tous les cas, la surface de ces logements de fonction ne devra pas dépasser 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie par les articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme) par exploitation.
  - sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation, sauf impossibilité technique.

## **A2-2 : Bâtiments existants**

Hormis pour les bâtiments prévus à l'article A2-1, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les quatre ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **A2-3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

## **A2-4 : Divers**

- les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics
- les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement ou de sécurité.

## **SECTION 2 :      **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****

### **ARTICLE A 3 :      **ACCES ET VOIRIE****

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

### **ARTICLE A 4 :      **DESSERTE PAR LES RESEAUX****

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés.

#### **Energies et communications :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### **Télédiffusion**

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE A 5 :      **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS****

Néant.

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

#### **Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ainsi que les saillies de balcons ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les dispositions ci après ne trouveront pas à s'appliquer lorsque la construction envisagée porte sur un agrandissement d'un bâtiment existant dans le prolongement des façades existantes à condition de ne pas aggraver le préjudice par rapport au recul existant avant l'extension.

#### Implantation

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des emprises publiques et des voies et à 8 m minimum de l'emprise des RD.

Les constructions annexes de stationnement admises dans la zone pourront être implantées à 3 mètres des voies et emprises publiques dans la mesure où elles ne présentent pas un accès direct de la voie. Dans le cas d'accès direct de la voie à l'entrée de la place de stationnement, un recul minimum de 5 mètres est exigé.

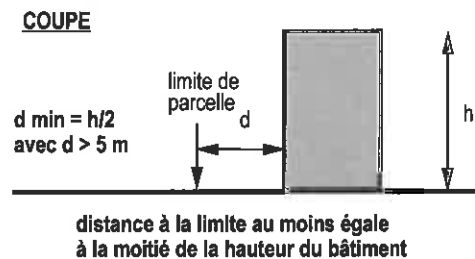
En cas de cession de terrain nécessaire à l'élargissement de la voie, chaque construction devra respecter les reculs mentionnés ci-dessus par rapport au futur tracé.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

### **ARTICLE A 7 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,50 m, ainsi que les saillies de balcons ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **ARTICLE A 8 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

### **ARTICLE A 9 :    EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

Pour les bâtiments professionnels, la différence d'altitude entre chaque point de la face supérieure de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

Pour le logement de fonction édifié séparément des bâtiments professionnels, la différence d'altitude entre chaque point de la face supérieure de la sablière et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 6 m, avec un maximum de 10 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les enrochements nécessaires à la construction des bâtiments ainsi que ceux liés à l'aménagement du terrain seront limités afin d'assurer une bonne intégration dans le terrain. Leur hauteur sera de 1,50 mètre maximum. Les terrasses successives sont autorisées; elles seront réalisées par des paliers intermédiaires plantés d'arbustes d'essences locales. Des dérogations pourront être autorisées en cas d'empêchement techniques avérés.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne insertion pourra être refusé.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Toute occupation du sol devra proposer un espace propreté adapté au cahier des charges mis en place par la collectivité.

### **Façades**

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes seront moyennes à foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté. Les soubassements en maçonnerie devront être de ton sable ou pierre de pays. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour le logement de fonction autorisé, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

Les annexes touristiques seront assorties aux façades principales et au bâti environnant.

### **Toitures**

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. Les teintes claires sont interdites. Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. Le matériau de type tôle ondulée est interdit. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être prélaquées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une insertion soignée.

Pour le logement de fonction autorisé, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

### **Plantations**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure insertion des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc.).

### **Clôtures**

D'une hauteur maximale de 1,20 m, elles devront être d'aspect sobre.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement ou de sécurité.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse.

#### **Développement durable :**

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, en totalité ou partiellement.

En tout état de cause, la commission d'urbanisme devra donner son accord.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie minimale nécessaire au stationnement d'un véhicule devra être adaptée à l'opération envisagée. En tout état de cause elle devra respecter les normes AFNOR en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'utilisation du sol.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurés au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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

#### **ARTICLE A 14 :**

Sans objet.