

# REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

## Chapitre 1 - Zone A

### Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger contre les utilisations du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

Le patrimoine bâti vernaculaire présente un intérêt architectural important qu'il convient de protéger. En ce sens le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

L'occupation du sol est essentiellement réservée aux besoins des exploitations agricoles. Toutefois, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine, si elles ne portent pas préjudice à l'agriculture et à l'environnement.

Elles comprennent des **secteurs Aa** dans lesquels les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sont interdites.

### .1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

- Tout aménagement non directement lié à l'activité agricole, susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement ;
- La construction d'habitations autres que celles nécessaires au logement des exploitants agricoles ou autres que celles admises au titre de l'article A 2 ;
- Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services, autres que celles autorisées au titre de l'article A 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation à l'exception des aires naturelles de camping ;
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article A 2.

### En outre, dans les secteurs Aa

- Les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées. Cependant les travaux d'amélioration et d'extension des ateliers existants, avec la même affectation, pourront être autorisés, dès lors que les dispositions réglementant les installations classées soient respectées.
- Les travaux s'inscrivant dans le cadre de la mise en conformité avec la législation précitée pourront également être autorisés.

## **Article A 2 - Occupation et utilisation du sol admises**

### **Sont admis, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :**

- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires et directement liées à leur fonctionnement et implantées à proximité immédiate de leur siège, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires. Il s'agit :
  - des constructions et installations destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; à condition que, dans le respect de l'article R.111-2, ces installations ne soient pas incompatibles avec la proximité des zones urbaines ou d'aménagement futur.
- des constructions et installations nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
- des installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées à l'exception des secteurs Aa où elles sont interdites ;
- des abris exclusivement réservés au logement des animaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de :

- 6 mètres, si ces façades possèdent des baies éclairant des pièces principales,
- 3 mètres, s'il s'agit de murs aveugles ou de murs comportant des baies éclairant des pièces secondaires (salles d'eau, sanitaire, locaux d'archives, stockage...).
- .

### **Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile ou à l'exploitation du vent (éolienne), dès lors que toute disposition est prévue pour améliorer leur insertion dans le paysage.
- La reconstruction des bâtiments suivant les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme .
- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant. La réhabilitation du logement de l'ancien exploitant est également permise.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole au sens de la définition donnée par l'article L.311-1 du code rural.
- Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation (station d'épuration), etc. ..) ;

## **.1.2 - Condition de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers et professionnels.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir .

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et la sécurité publique.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **eaux usées**

Un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

### **Electricité -Téléphone**

Il n'est pas précisé de règle.

### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la chaussée des voies départementales. Le long des autres voies une marge de recul de 3 mètres est imposée.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires. Toutefois les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs pourront s'implanter à l'alignement.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de propriété, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes de celles-ci pourront être autorisées pour les constructions affectées aux services publics (cabines téléphoniques, postes de transformation, ouvrages de transport d'énergie électrique...).

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 8.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, ni aux bâtiments des exploitations agricoles.

## **Article A 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains et le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

### **Prescriptions Générales :**

#### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

#### ***Toitures et leurs matériaux***

- Les toitures à pente comme les autres types de toitures (toiture terrasse, toiture à faible pente, toiture courbe ...) sont autorisées sur les constructions principales, ainsi que sur les

extensions et les annexes, à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.

- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### ***Matériaux et couleurs***

- Les constructions à usage de logement de fonction devront s'adapter à leur environnement direct et respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle, caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs et par l'emploi de l'ardoise pour les toitures. Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays.
- Sont interdits pour les constructions à usage de logement de fonction :
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
  - l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les constructions à usage agricole devront s'adapter à leur environnement direct, les matériaux utilisés devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain.

#### ***Clôtures***

- Les clôtures devront s'harmoniser avec le paysage. Elles pourront être composées soit d'un grillage sur les piquets bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement

un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect.

### **Immeubles existants repérés :**

Certaines constructions qui ont une valeur architecturale reconnue et désignée au plan « valeur architecturale » font l'objet d'une protection particulière. Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les fenêtres de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique ;
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au P.L.U. Il apporte des conseils pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

### **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol,

doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions ou occupations du sol.

### **Article A 13 - Espaces libres -Plantations**

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311.1 du code forestier.
- La protection des haies au titre des espaces boisés classés n'interdit pas les accès nécessaires à l'exploitation des parcelles.
- En application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément un paysage identifié par un « plan local d'urbanisme » en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation (notamment les haies et talus du maillage bocager), doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.  
De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :
  - du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
  - des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

- Tout entretien ou restauration du patrimoine bâti devra respecter et valoriser la végétation existante.

### **.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.