

**T I T R E 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

## CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend le secteur Ap, où les constructions sont interdites.

### Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

### Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

#### Tous secteurs

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

### Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

#### Zone A

**Sont admises sans conditions :**

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

- 1 Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées à une distance maximale de 50 mètres mesurés depuis les bâtiments existants de l'exploitation.
- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 4 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole.
- 5 Les constructions et occupations autorisés à conditions de tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP
- 6 Les équipements d'intérêt collectifs nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux (assainissement, eau potable, électricité, gestion des eaux pluviales ...).

**Secteur Ap**

**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

- 1 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

**Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.**

**Tous secteurs**

**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

## **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **Tous secteurs**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

#### **2. Assainissement**

##### **2.1. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

##### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements hydrauliques doivent tenir compte de la localisation des bassins hydrauliques du SDAEP.

#### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**Article A. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

**Tous secteurs**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains 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.**

**Tous secteurs**

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RD 178	75 m	50 m
Autres RD	25 m	25 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

6.2 Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article A. 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

**Tous secteurs**

- 7.1** Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- 7.2** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront implanter soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparative.

**Article A. 8                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

**Tous secteurs**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

**Article A. 9                    EMPRISE AU SOL.**

**Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article A. 10                  HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**Tous secteurs**

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes non agricoles ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

**Article A. 11                  ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

**Tous secteurs**

**1.            Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## **2. Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant, et majoritairement composées :

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect similaire à l'ardoise
- soit en bac acier ou zinc ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire,
- soit en tuiles ou en matériau de tenue ou d'aspect similaire, en fonction du bâti existant ;
- soit en toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que les habitations.

## **3. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

### **Article A. 12 STATIONNEMENT.**

#### **Tous secteurs**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

#### **Tous secteurs**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article A. 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

**Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.