

DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

**La zone A recouvre en totalité une surface d'environ 1018 hectares.**  
Elle correspond au grand territoire agricole de la commune.

Cette zone accueille quelques constructions (habitat et autres types).

**Les dispositions réglementaires établies pour la zone A ont pour objectif :**

- de limiter l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aménagements (extension de bâtiments existants).
- de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes).

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende et les bâtiments agricoles avec changement de destination afin de conserver leur intérêt architectural ou patrimonial.**

### Dispositions générales

**1-Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

**2-Ouvrages d'intérêts collectif :** ces ouvrages qui par leur faible importance ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.

**3-Constructions détruites par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L-111-3 du Code de l'Urbanisme).

**4-Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

**5-Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :**  
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.



## **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 – Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- **de celles nécessaires à l'exploitation agricole**, à savoir les constructions et extensions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations à usage agricole.
- **de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, de type ouvrage technique.
- **des changements de destination à usage d'habitat dans les constructions repérées dans la carte du règlement par une croix dans un cercle pour les bâtiments agricoles d'intérêts architectural ou patrimonial.**

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :

- qu'elle soit nécessaire au logement des exploitants agricoles (une seule construction de 250m<sup>2</sup> Shon autorisée par exploitation en activité)
- qu'elle soit implantée dans un rayon de 100 mètres maximum du siège de l'exploitation.
- Que le chef d'exploitation ne dispose pas déjà d'une construction à usage d'habitation.
- Que les installations à usage d'équipement technique public ou d'intérêt collectif et les installations classées qui s'y rattachent (station d'épuration).

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès**

1-1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

1-2- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.



- 1-3- Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être de 4 mètres au minimum.
- 1-4- Les parcelles riveraines du CD 29 et du CD 17 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

## **2 – Voirie nouvelle publique et privée**

NEANT

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

### **Prescriptions générales**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

### **1 – Réseau d'alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Réseau d'assainissement:**

L'évacuation des eaux usées et pluviales doit être réalisée selon un système séparatif.

#### **2-1- Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

#### **2-2- Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

### **3 – Réseaux divers :**

#### **3-1- Electricité – Télécommunications**

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain de même que leurs raccordement et celui des constructions individuelles, au réseau existant. Ces dispositions sont applicables aux réseaux de communications téléphoniques ou câblés.

#### **3-2- Locaux et installations techniques :**

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.



### **3-3- Déchets :**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

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

NEANT

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

### **1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres au moins par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées. Toutefois, d'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

Le long du RD 29 et du RD 17 toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 mètres au moins par rapport à l'axe des voies pour les habitations et 20 mètres au moins pour les autres constructions.

### **2 - Servitude – réseau de gaz :**

Un recul de construction de 4 mètre minimum par rapport à l'axe de la servitude sera à réaliser par rapport à la conduite de gaz naturel DN 350 Lias-Grenade

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des dispositions autres que celle définie ci-dessus sont admises dans le cas d'aménagements, d'agrandissement, d'extension de bâtiments existants implantés avec un recul moins important.

L'implantation des transformateurs de renforcement ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

NEANT



## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur moyenne des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet à l'axe de la construction, dans le cas d'un terrain en pente jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 8 mètres sous sablière.
- La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif ou public.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1 – Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### 2 – Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2-1- A l'exception des vérandas, pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile courbe de type canal ou similaire. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés notamment dans l'utilisation de matériaux à technique spécifique.

Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

Dans le cas de toiture traditionnelle, les croupes en toiture peuvent être imposées.

2-2- Pour les équipements collectifs, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

### 3 – Façades – Couleurs – Matériaux.

3-1- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les volumes des constructions seront d'une grande simplicité.

3-2- Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont au mortier de chaux naturelle ou similaire, légèrement ocré dans la masse.



3-3- L'utilisation des couleurs vives est interdit

3-4- Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3-5- La tôle éverite et les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) employés à nu est interdit.

3-6- Les Volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3-7- Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **4 – Clôtures sur rues**

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- Soit un grillage implanté directement dans le sol

#### **5 – Antennes**

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

**6 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.**

**7 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :**

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tout travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

A l'exception des extensions inférieures à 60 m<sup>2</sup> de SHON (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernés par ces règles, il est exigé pour toute extension supérieure à 60 m<sup>2</sup> de SHON et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant les règles ci-dessous.

#### **1 – Habitations :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.



## **ARTICLE A 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

### **1 – Espaces boisés classés (E.B.C.)**

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

### **2 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

