

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

**CARACTERISTIQUES GENERALES** : La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

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

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1** - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés ;

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (*30 % maximum de l'emprise au sol initiale*) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel.

**2.2** - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement complémentaire sur le site concerné et sous réserve :

- a. que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance,
- b. qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments de l'exploitation,  
Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise, dans la limite de 150 m.
- c. **qu'elle soit implantée à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles dont l'implantation ou l'extension sont soumises par des conditions législatives ou réglementaires à des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles occupés par des tiers,**
- d. que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 150 m<sup>2</sup>

**2.3** - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, ainsi que les extensions, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (*dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,00 m*) et que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m<sup>2</sup> ;

**2.4 - Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.

**2.5 - Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques, sans être lié et nécessaire à l'activité agricole, dès lors :**

- . qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100 m ;
- . que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ;
- . que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ;
- . que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant

**2.6 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;**

**2.7 - Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;**

**2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;**

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. En dehors des logements de fonction et dans le respect des normes sanitaires, l'alimentation d'un bâti d'exploitation, par un forage est autorisée.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction (*y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination*) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées. Cela concerne notamment les mises aux normes des bâtiments agricoles ainsi que la mise en conformité des normes sanitaires des habitations.

Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

**Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

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

*Article non réglementé.*

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

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Bâtiments d'habitation** : La hauteur du **rez-de-chaussée** ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

**10.2 - Bâtiments d'exploitation** : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- **11.1 - Généralités** : L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

- **11.2 - Bâtiments techniques agricoles** : Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

### 11.2.1 - Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

### 11.2.2 - Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ; Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devra être intégré aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

### **11.3.- Pour l'ensemble des projets de la zone :**

**11.3.1 - Bâtiments à caractère patrimonial ou remarquable** : Les travaux à réaliser sur le bâti recensé comme remarquable ou d'intérêt patrimonial devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

**L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.**

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.3.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

11.3.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.3.4 - Réhabilitation : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

11.3.5. - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.3.6. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****• 13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

• **13.2. - Obligation de planter** : Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

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

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

- *Article non réglementé.*