

# titre 2.

## les dispositions applicables aux zones agricoles

# zone A

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

**Rappel :**

- Le secteur **A** correspond aux espaces agricoles inconstructibles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles)
- Le secteur **AC** correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles

## **Section 1**

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols**

#### **ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites**

---

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

#### **ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### **2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A**

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

##### **2.2. Dispositions particulières applicables au secteur A**

- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont admises dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes doit être liée à l'habitation principale existante et n'est autorisée que dans la zone d'implantation définie à l'article 7.
- Les abris divers strictement liés à un usage agricole sont admis sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

##### **2.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC**

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, dont les activités de diversification agricole.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole de

l'exploitation et à raison d'une seule maison de gardiennage par exploitation.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

## **Section 2**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **3.1. Accès**

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

##### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

#### **ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,

- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier en dehors des périmètres de protection de captage d'eau potable et préalablement autorisés.

## **4.2. Assainissement :**

### 4.2.1 eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### 4.2.2 eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel, ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2.3 eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **4.3. Réseaux secs**

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles**

---

Article non réglementé.

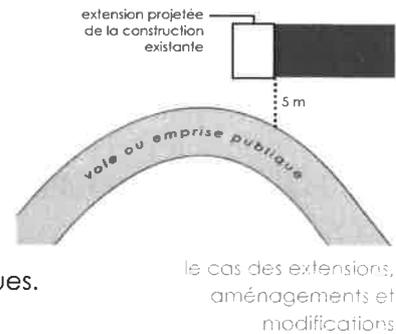
## ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **Rappel :**

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

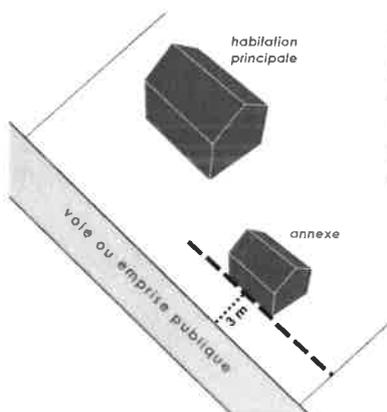
### **4.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A**

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

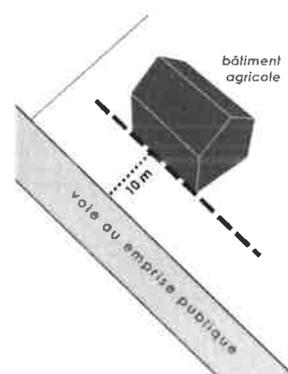


### **4.2. Dispositions particulières applicables au secteur A**

- Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisés sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci, et doivent être implantés en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public.



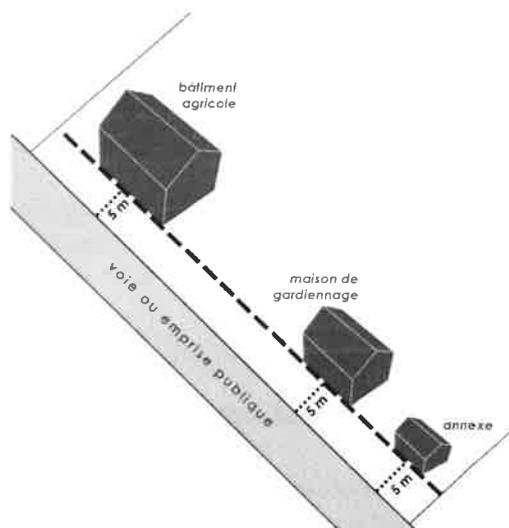
habitat diffus :  
réglementation de  
l'implantation des  
annexes par rapport  
aux voies et emprises  
publiques



abris divers agricoles :  
réglementation de l'implantation  
des annexes par rapport aux  
voies et emprises publiques

### 6.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantés en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes doivent être implantés en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.



réglementation de l'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques

### ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

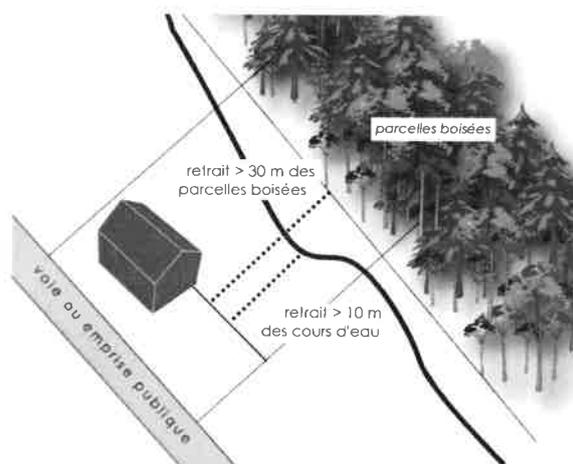
#### **Rappel :**

**Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.**

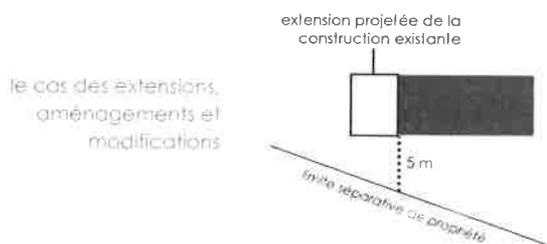
#### **7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A**

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Ce retrait est porté à 35 m pour tous les bâtiments agricoles (hors maison de gardiennage).
  - à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.

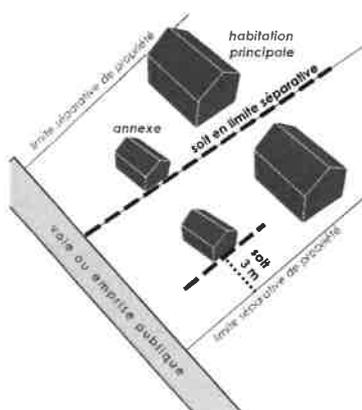


implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, aux canaux d'irrigation et aux limites des parcelles boisées.

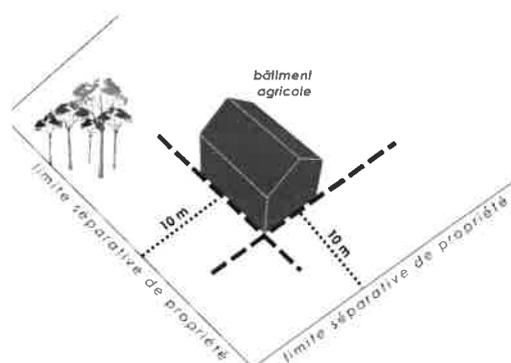


## 7.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisés sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci, et doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative de propriété,
  - Soit en respectant un retrait minimum de 3 m avec la limite séparative de propriété.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec la limite séparative de propriété.



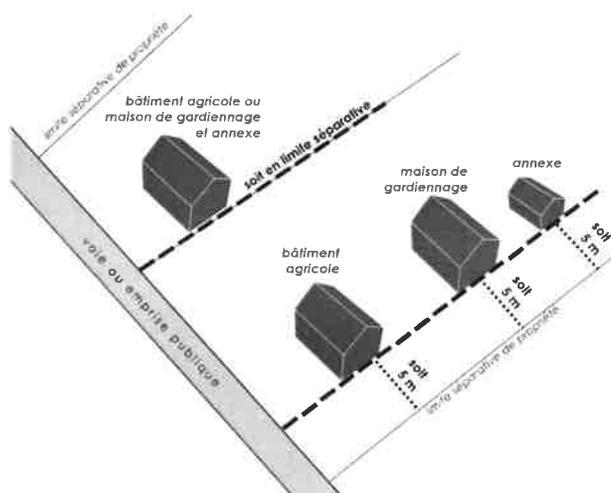
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur A



## 7.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives de propriété :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit en respectant un recul de 5 m pour les constructions liées à l'activité agricole, et pour les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur AC

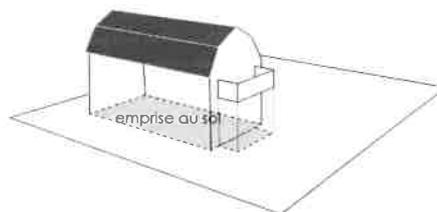
## ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation principale existants sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

## ARTICLE A9 : emprise au sol

### 9.1. Dispositions particulières applicables au secteur A

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup> et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100m<sup>2</sup>.



emprise au sol

- Les annexes des bâtiments d'habitation principale existants peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 60 m<sup>2</sup> maximum.
- Les abris divers agricoles doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 100 m<sup>2</sup>.

### 9.2. Dispositions particulières applicables au secteur AC

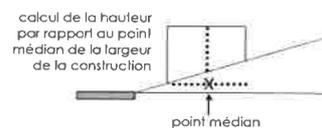
Les annexes de la maison de gardiennage peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 60 m<sup>2</sup> maximum.

## ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

### Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



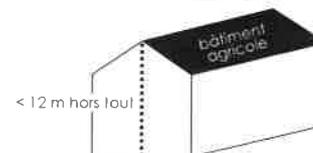
pour les terrains en pente

### 10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liées au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

### 10.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation principale existants doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.

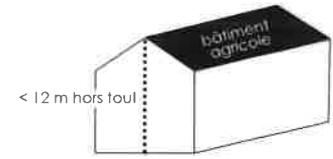


hauteur maximale des bâtiments

- La hauteur des abris divers agricoles doit être inférieure ou égale à 12 m hors tout,

### **10.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC**

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être inférieure ou égale à 12 m hors tout.
- La hauteur maximale des constructions (usage d'habitation) des exploitations agricoles doit être inférieure ou égale à 12 m au faitage.
- La hauteur maximale des annexes des constructions de gardiennage doit être inférieure ou égale à 4 m hors tout.



hauteur maximale des bâtiments

## **ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **Les dispositions générales applicables aux zones A et AC**

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

#### Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les plantations monospécifiques sont déconseillées.
- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

#### Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

#### Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

#### Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

#### **ARTICLE A12 : stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

#### **ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts**

---

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Il est préconisé de tenir compte des haies existantes dans l'aménagement de l'unité foncière. Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

### **Section 3**

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols**

---

Article non réglementé.

### **Section 4**

#### **Critères environnementaux**

#### **ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales**

---

Article non réglementé.

#### **ARTICLE UA16 : infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.