TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

CARACTERE DU SECTEUR A

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :
- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend un secteur :

- « AY » : secteur AY destiné à permettre à certaines activités éparses non agricoles de se maintenir au sein de l'espace rural, voir de se développer.

Rappel :

La zone peut être concernée par des risques majeurs (retrait/gonflement des argiles, sismicité, inondation, …). Il convient donc de se référer en parallèle aux pièces annexes 6 B et 6D du PLU « Servitudes d'utilité publique » et « Risques ».

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A (y compris le secteur AY), sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux. Dans les zones humides identifiées au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans la zone A

Dans **la zone A**, sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les **nouvelles constructions* et installations** ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- Les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** * à condition :
  - d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,
  - de ne pas porter pas atteinte aux activités agricoles.

Nota : les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables (éoliennes, unités de méthanisation agricole, installations photovoltaïques en couverture de constructions dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui le justifie, trackers solaires) sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole.

• Les **extensions** (en construction neuve ou par changement de destination) **des constructions existantes** ayant la sous-destination **logement**, sous réserve de :

- de ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol, ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à compter de la date d'approbation du PLU (extension réalisable en plusieurs fois).
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,

• Les **annexes des constructions à destination d'habitation*** à condition que les annexes* respectent les conditions suivantes :

- d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,
- que l'ensemble des annexes (hors piscines) créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas les 50 m² d'emprise au sol. Pour les piscines non couvertes et couvertes l'emprise au sol ne pourra excéder 60 m².
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

Les **abris pour animaux*** (autres que ceux liés à une activité agricole professionnelle) à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :

- que leur surface totale n'excède pas les 20 m²,
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin.

• Les **exploitations agricole et forestière*** à condition :

- qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à le vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,…) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

✓ <u>lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole</u> :

• Les **habitations*** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le changement de destination* et l'extension* d'un bâtiment agricole en habitation* nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activité qui la justifie, en cas de création d'un siège d'activité.
- que l'habitation soit implantée dans un rayon de 100 m des bâtiments d'exploitations.

- qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers.
- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m².

• Le **changement de destination* et l'extension* des constructions existantes*** pour les destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- Hébergement touristique* à condition que cette activité :
  - Soit une activité de diversification des activités d'une exploitation agricole, reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
  - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante - Les petits locaux techniques (garages à vélos, sanitaires, …) en lien avec les hébergements touristiques pourront être réalisés en constructions neuves ;
  - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) ;
  - soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
  - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;

• **Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151.11 2ème** alinéa du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

A – 2.2 Types d'activités

<u>Dans la zone A :</u>

Sont admis **dans l'ensemble des secteurs A**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou lies aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destines à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- qu'ils ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

Sont également admis **dans le secteur A**, les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser.
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.

Dans le secteur AY :

Sont également admis dans le secteur AY, les types d'activités suivants :

- Les extensions des constructions à usage d'activités existantes sous réserve :
  - d'être limitée à une seule à compter de la date d'approbation du PLU et de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux.
  - qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles existantes
  - que l'opération projetée soit complémentaire ou liée a l'activité existante.
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,
- Les constructions nouvelles liées et nécessaires au stockage de céréales sous réserves :
  - d'être liées et complémentaires d'une activité existante sur le site,
  - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site,
  - d'être limité à 900 m² d'emprise au sol.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Dans la zone A

L'emprise au sol des annexes* des constructions* est limitée à 50 m² (à l'exclusion des piscines).

L'emprise au sol des piscines (couvertes et non couvertes) est limitée à 60 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre.

La surface totale des abris pour animaux est limitée à 20 m².

Dans le secteur AY

L'emprise au sol des extensions des constructions est limitée à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre.

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 900 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans la zone A, la hauteur des bâtiments d'habitation* et des hébergements ne peut être supérieure à 6 m à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère*.

La hauteur des annexes, des abris pour animaux ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout des toitures, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée

Dans le secteur AY, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'alignement de la route départementale 768,
- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes* des bâtiments d'habitation existants doivent s'implanter à moins de 30 m de la construction d'habitation.

A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,

4.1.3. Toitures

Non Réglementé

4.1.4. Clôtures

Non Réglementé

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- dans le périmètre des Monuments Historiques.
- pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les haies, les espaces boisés, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser, un accès (dans la limite de 10 m de large), le passage d'une voie ou d'un cheminement, pour réaliser un aménagement parcellaire.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées.

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

A- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.
En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Lors d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé, …), la séparation physique des réseaux doit être totale et complétée d'un moyen d'identification évitant toute confusion.

Rappels : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.
Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.
En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.
L'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la règlementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mbit/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/…).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.