

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

**La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles sans possibilité de réaliser de constructions et d'ouverture de carrières et de mines.

### Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**En tous secteurs :** (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2).

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Toute reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone, sauf dans les cas repérés aux documents graphiques réglementaires.

L'implantation d'éoliennes.

#### En secteur Ab :

Les nouvelles installations et constructions mêmes destinées à des activités agricoles.

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,

### Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

##### En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente rapprochée et justifiée), sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation.
- et que l'implantation de la construction se fasse :
  - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
  - En cas d'impossibilité à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci avant.

En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique réglementaire nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural ou pour les gîtes et chambres d'hôtes qu'ils soient réalisés dans les bâtiments spécifiquement désignés aux documents graphiques réglementaires comme pouvant changer de destination en raison de leur intérêt architectural. Ces installations ne doivent pas favoriser la dispersion de l'urbanisation. Les activités de diversification doivent être intégrées à leur environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

L'ouverture de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers et de l'exploitation.

Les constructions et installations justifiées par l'exploitation forestière dans les massifs dotés d'un plan de gestion agréé.

#### **En secteurs Aa et Ab :**

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient démontables, sans fondations et implantés de façon discrète dans le paysage.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.**

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article **L 111-3 du Code Rural**, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques.

Article L111-3 du Code Rural :

*« 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 et à tout changement de destination précités 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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*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.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.*

NOTA :

*Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. »*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifìée régulièrement.

L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.et

sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sur l'ensemble de l'îlot de propriété quelque soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

L'aménagement, ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

## **Article A3 – Voirie et accès**

### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **2. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN 166.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article A4 – Desserte par les réseaux**

### **I. Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

## **II – Electricité - Téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **III. Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises exclusivement dans le cas de rénovations de constructions existantes ou d'améliorations de dispositifs d'assainissement autonome, et, s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et ou de dispersion.

### **Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies :

- les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- les autres constructions admises peuvent être implantées en limite d'emprise des voies

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

### **Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nl, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est

applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nl, Nh et Nr proches.

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 4,00 m.

#### **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

#### **Article A9 – Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

#### **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

##### **– Logements de fonction :**

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4.00 m à l'égout de toiture, à l'acrotère, à la limite du plan vertical de la façade,
- 9.00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

#### **Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1. Architecture**

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble
- l'annexe n° 2 constitue un ensemble de recommandations dont il convient de s'inspirer pour favoriser l'intégration des constructions.

## **2. Clôtures :**

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

## **3. Éléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

### **Article A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles.
  - des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

### **Article A14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.