

## **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)**

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28)                  | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière     | exploitation agricole                                         | X        |          |                                                                                                                                                                |
|                                         | exploitation forestière                                       | X        |          |                                                                                                                                                                |
| Habitation                              | logement                                                      | X        |          | Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole                                                |
|                                         | hébergement                                                   | X        |          | Dans le cadre d'une activité consistant le prolongement de l'activité agricole                                                                                 |
| Commerce et activités de service        | artisanat et commerce de détail                               | X        |          | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. |
|                                         | restauration                                                  | X        |          | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. |
|                                         | commerce de gros                                              |          | X        |                                                                                                                                                                |
|                                         | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |          | X        |                                                                                                                                                                |
|                                         | hébergement hôtelier et touristique                           | X        |          | Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. |

| Destination des constructions (R151-27)                      | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | Autorisé | Interdit | conditions                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | cinéma                                                                             |          | X        |                                                                                                         |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        |          |                                                                                                         |
|                                                              | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |          |                                                                                                         |
|                                                              | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |          | X        |                                                                                                         |
|                                                              | salles d'art et de spectacles                                                      |          | X        |                                                                                                         |
|                                                              | équipements sportifs                                                               |          | X        |                                                                                                         |
|                                                              | autres équipements recevant du public                                              |          | X        |                                                                                                         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | industrie                                                                          |          | X        |                                                                                                         |
|                                                              | entrepôt                                                                           |          | X        |                                                                                                         |
|                                                              | bureau                                                                             | X        |          | Uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à une activité consistant le prolongement de l'activité agricole |
|                                                              | centre de congrès et d'exposition                                                  |          | X        |                                                                                                         |

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
  - La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
  - les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
  - Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
  - Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- 5- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions à usage d'habitat ne peuvent excéder plus de deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble)
- 2- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10m.
- 3- Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractères fonctionnels, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
  - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
  - Les bâtiments ou équipements publics.

### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- A l'exception des constructions d'élévation, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques.
- 2- Les constructions d'élévation doivent être implantées selon un recul de 35 mètres par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques.
- 3- A l'exception des constructions d'élévation, les constructions doivent être implantées selon un recul de 10 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau.
- 4- Les constructions d'élévation doivent être implantées selon un recul de 35 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau.
- 5- Un recul différent peut être fixé si cela est justifié par la nature de l'opération en cause ou lorsque le recul envisagé aurait pour effet de porter atteinte à la qualité paysagère des lieux.
- 6- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment principal.
- 7- Les constructions ou installations sont interdites, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation (RN31), sauf pour :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les bâtiments d'exploitation agricole,

- les réseaux d'intérêts publics,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres, sauf pour :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul, à condition que la partie en extension respecte la règle imposée.

### **2.1.4. Emprise au sol**

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions

### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

- 1- La distance entre deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

#### **2.2.1. Façades**

- 1- Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### 2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
  - d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
  - d'une toiture terrasse.
- 2- La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.
- 3- À l'exception des toitures terrasses, verrières, vérandas, auvents, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise. Cette disposition ne concerne que les constructions principales à usage d'habitations.
- 4- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

### 2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

### 2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- 6- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.
2. Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
4. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
5. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

# **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

## **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

## **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduelles des activités :**

1. L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.