

[Retour au plan](#)

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## PREAMBULE

### 1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Patrimoine à protéger.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant «qu'élément de patrimoine à protéger» en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux et d'un permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un élément de patrimoine à protéger.

### 2 – Secteurs

Elle comporte :

- un secteur Ap, où l'intégration paysagère des bâtiments devra être renforcée
- un secteur Api, où l'intégration paysagère des bâtiments devra être renforcée, soumis au risque d'inondation, à l'intérieur duquel les constructions sont soumises à des prescriptions particulières aux articles 1,2 et 9.

### 3 – Modalités d'application du règlement de la zone

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

## ARTICLE A 01 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### Sont interdites :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Api,** sont interdites :

Toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

**Dans les zones d'influence du ruissellement identifiées sur le plan de zonage, sont en outre interdits :**

- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents,
- Les remblais exceptés ceux strictement nécessaires à la surélévation de la construction,
- Les dépôts de déchets agricoles.

## **ARTICLE A 02 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L. 311-1 du code rural :
  - les centres équestres, hors activité de spectacle
  - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
  - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
  - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
  - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- L'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- Le changement de destination des immeubles délimités au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Les bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial pourront changer de destination dans les domaines de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier.
- L'extension d'habitation en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne contrarient pas le caractère agricole de la zone. Cette restriction ne s'applique pas aux lignes haute-tension du réseau de transport d'électricité,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...), ou nécessaires à assurer la défense incendie des constructions.

**Dans le secteur Api,** sont seulement autorisées :

- les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve que le premier soit rehaussé d'au moins 70 cm par rapport au sol naturel avant et après aménagement, et dans tous les cas 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau.
- Des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être admises en sus des 20 m<sup>2</sup> déjà autorisés si elles sont nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité
- Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions,

ou de mise aux normes qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

**Dans les zones d'influence du ruissellement identifiées sur le plan de zonage,** les constructions autorisées devront respecter une rehausse de 20 cm minimum au dessus de tout point du terrain naturel projeté concerné par l'aménagement.

### **Le long des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage :**

- les constructions autorisées devront en outre respecter une rehausse supplémentaire d'au moins 20 cm, soit 40 cm minimum par rapport au terrain naturel,
- 
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

## **ARTICLE A 03 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

**Dans les zones d'influence du ruissellement identifiées sur le plan de zonage,** les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

## **ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

Les forages sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserves de la réglementation en vigueur.

## 2 – Assainissement

### a) Eaux usées domestiques

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).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

### b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement, est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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.

### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. Des techniques d'infiltration des eaux pluviales doivent être utilisées.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### Dans les zones d'influence du ruissellement identifiées sur le plan de zonage,

Des techniques d'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs de stockage des eaux pluviales pourront être demandées.

## 3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Dispositions générales :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des Routes Départementales.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

De manière générale, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limites de voies ou d'emprises publiques, en fonction des contraintes techniques, et sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

**Le long des axes de ruissellement identifiés sur le plan de zonage :** les constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe d'écoulement.

## ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

De manière générale, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger :

Dans tous les cas, l'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une ferme ou ancienne ferme à cour carrée remarquable repérée sur le plan de

zonage au titre de l'article L123-1-7° « élément de patrimoine bâti à protéger ». Un recul minimum de 4 mètres devra alors être respecté.

## **ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les clôtures situées dans le champ de visibilité de l'église classée sont soumises à déclaration préalable.

Les panneaux solaires sont autorisés.

### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- Les clôtures en dalle de béton.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger :

- Les caractéristiques architecturales des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° « élément de patrimoine bâti à protéger », doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors,
- Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit.
- Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera réalisé en ciment et peint dans la gamme des ocres. Un revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.
- Le crépi est interdit.

**Dans les zones d'influence du ruissellement identifiées sur le plan de zonage,** les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

- \* Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Dans les secteurs Ap et Api :**

Toute construction agricole autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment sur ses façades et pignons à terme jusqu'à hauteur du faîtage, interrompue exclusivement pour les portes d'entrées dans le bâtiment.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

[Retour en haut de la page](#)

[Retour au plan](#)