



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- Ac destiné aux activités d'extraction,
- Anc, inconstructible en frange d'agglomération,
- At, elle est destinée à recevoir uniquement la future zone de valorisation des déchets ménagers.

Cette zone est concernée par le périmètre du bassin calcaire :
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de construction.

RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

RAPPEL

- Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit défini par l'arrêté du préfectoral du 7 octobre 1999, et reportés sur le plan de zonage le long de la RN137 classée voie bruyante, sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute construction excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines en dehors du sous-secteur Ac.
- Les panneaux solaires installés au sol.

De plus, en sous-secteurs Ac et Anc :

- Toute construction ou installation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

De plus, en sous-secteur At :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées car non compatibles avec les activités de traitement et/ou de valorisation des déchets ménagers.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable comme prévu par le Code de l'Urbanisme. .
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion ou l'entretien du réseau hydraulique ou les constructions et/ouvrages de protection contre les nuisances sonores.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

En tous secteurs :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En dehors des secteurs Ac, Anc et At :

- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les nouveaux bâtiments d'élevage devront respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux habitations des tiers situés dans d'autres zones (U ou Nh) sauf en cas d'extension ou de mise aux normes. Dans ces deux derniers cas ne s'appliquera que la distance liée au statut réel de l'élevage concerné.
- La construction de locaux destinés aux activités de diversification de l'activité agricole, hors hébergement, dès lors qu'ils sont rattachés à un siège d'exploitation existant et qu'ils se situent à proximité immédiate de celui-ci.
- Les extensions des logements de fonction existants seront autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU,
- Les nouveaux logements de fonction, à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations pour une présence permanente, et d'être implantés :

- soit à une distance maximale de 100m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
 - soit dans la continuité du bâti existant le plus proche pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir, si ce bâti appartient à un ensemble déjà habité regroupant au moins dix constructions habitées).
 - Il sera autorisé un local de surveillance limité à 10 m² de SHON.
 - Toute création de logements, dans les conditions énoncées ci-après, devra respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport à des bâtiments et installations d'élevage, à l'exception du logement de fonction de l'exploitant concerné par ces bâtiments d'élevage, des gîtes et chambres d'hôtes accessoires de l'activité agricole.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôte...), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et que les bâtiments concernés soient situés à proximité de l'exploitation,
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants
 - La construction d'annexes aux logements de fonction est autorisée à condition que leur surface n'excède pas 60m², que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m, en tout point, de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De plus, en secteurs Ac :

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans ce secteur.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières.

De plus, en secteurs At :

- Les constructions, installation destinée au tri et à l'enfouissement des déchets.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. 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.
- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieure à 5 mètres de largeur minimale.
- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

II. Accès

- La création de nouvel accès sur la RD39, la RN137 et la RD121 est interdite.
- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD39 ou RD121, doivent être limités et regroupés.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les sentiers piétons,
- les sentiers touristiques.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle 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, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.
- Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur
- En application des dispositions du Code de l'Urbanisme 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. Électricité et télécommunications

- Les raccordements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions du Code de l'Urbanisme sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

I. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossé ou réseau d'eau pluviale est interdit.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur sans aggraver la situation existante.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN137,
- 25 m par rapport à l'axe des RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

La marge de recul sur voies départementales peut être réduite à 15 m hors agglomération lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure (tels que postes de transformation, stations de relevage, éolienne, etc...), ainsi que pour les équipements publics. Aucune distance ne sera imposée en cas de mise aux normes d'une exploitation.

Hormis pour les reculs sur voies départementales et nationales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet concerne une annexe, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant sans aggraver la situation existante,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure (tels que postes de transformation, stations de relevage, éolienne, etc...), ainsi que pour les équipements publics.

ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

- Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.
- Les autres 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 3,00 m.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, éoliennes...

ARTICLE A 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensable dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.
- Les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- La hauteur maximale des annexes aux logements ne devra pas dépasser 4m à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions.
- En cas de changement de destination, la surélévation du bâtiment principal d'origine est interdite.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- a) Rénovation et changements d'affectation**
- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter le plus possible le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions et les formes.

- Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales environnementales ou énergétiques particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Matériaux

- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où un rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.
- L'emploi de matériaux brillants (tôle galvanisée à nu, aluminium naturel) est interdit pour les toitures et les parois verticales.

c) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant.

d) Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité). Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
- La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié est soumis à déclaration préalable, sont interdits :
 - les défrichements,

- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.