

## **Titre IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONES A

### A

---

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

#### **Caractère de la zone**

---

Les zones A sont des zones non équipées à préserver en tant qu'espaces et outils de production de matières premières principalement alimentaires.

Elles comprennent la majeure partie du territoire communal.

Le règlement vise à assurer une protection de ces zones contre le mitage, et à offrir une visibilité aux exploitants en garantissant la primauté de l'activité agricole par rapport aux autres possibilités d'utilisation des sols.

#### **Dispositions particulières**

---

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des entités archéologiques soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès individuels est interdite (RD 23, RD 326 et RD 212 pour partie).
- Des zones humides à préserver, répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage.  
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, sans alternative avérée, et conduisant à la disparition de zones humides répertoriées au PLU, doit prévoir des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :
  - de celles visées à l'article 2,
  - des constructions et installations nécessaires :
    - à l'exploitation agricole (dans les conditions précisées à l'article 2).
    - aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Constructions agricoles

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, autres que l'habitation,

Constructions et aménagements dans le cadre d'une diversification d'activités agricoles principales

- Les aménagements de bâtiments existants et la construction ne bâtiments nouveaux pour y implanter des activités accessoires à l'activité agricole sous réserve que :
  - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
  - Les activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
  - Pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte,...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité soient autorisés. Les annexes (sanitaires,...) peuvent être réalisés en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments.

Habitations  
agricoles et  
annexes

- Les constructions nouvelles, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement de fonction nécessaire à l'activité agricole à condition :
  - Que la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation agricole soit justifiée
  - Qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente),
  - Que, dans le cas d'une extension, la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
    - 200 m<sup>2</sup> si S est inférieure à 134 m<sup>2</sup>
    - 1,5 S si S est supérieure à 133 m<sup>2</sup>.
 S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - Que l'extension n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire,
  - Que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- la construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage, piscine,...), à condition que les annexes soient implantées à moins de 50 m de l'habitation à laquelle elle se rapporte et dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (excepté pour les piscines).

Autres  
installations

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des centrales photovoltaïques qui doivent, dans ce cas, être installées sur la toiture de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> et ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-7-5° du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures situées en limite du domaine public est soumise à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie ;
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'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.
- Tout nouvel accès individuel sur les portions de voies indiquées au plan de zonage est interdit :
  - sauf accord du service gestionnaire de la voie,
  - sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route,

#### A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.
- Une disconnexion totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

**A 4 - 2** : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Le raccordement sur le réseau collecteur est soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les constructions neuves à usage d'habitation en accession libre pourront être équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluie. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...) et présenter un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum.

**A 4 - 3** : Antennes paraboliques, râteliers ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

**ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- La surface des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
  - 100 m pour la RD326, et 75 m pour la RD23 (au sud du giratoire RD23/RD326), classées à grande circulation, excepté pour :
    - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
    - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
    - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
    - les réseaux d'intérêt public ;
    - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ;
  - 15 m pour les autres routes départementales ;
- Concernant les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ;
- Une implantation différente peut être autorisée par rapport aux voies autres que la RD 326 classée à grande circulation, à condition de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement du domaine public :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
  - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
  - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Toute construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance minimale égale à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
  - Pour les annexes de moins de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
  - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.



**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des façades des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser :
  - 9 mètres de hauteur de façade par rapport au terrain naturel avant travaux
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, silos,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

### **1) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

#### Maçonnerie :

- Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

#### Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité :

- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65/m<sup>2</sup> minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre).
- Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle.

#### Ouvertures :

- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront plus hauts que larges.

## **2) Habitations et annexes accolées**

---

### Façades :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.

### Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm, en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m<sup>2</sup> minimum ou en bardeaux de bois non teintés.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

## **3) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

---

### Façades :

- Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

### Toitures :

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.
- Les toitures doivent être de teinte foncée (schiste ou brun).

## **4) Clôtures sur le domaine public**

---

Sont interdits en clôtures sur le domaine public :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies de conifères.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.

Eléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...) ou dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.
- Les travaux d'entretien courant d'un élément de paysage ne sont pas concernés par ces dispositions et sont dispensés de déclaration préalable : coupe des houppiers des arbres de haut jet et des arbres têtards, coupes d'éclaircies, coupe d'arbuste respectant les capacités de reprise de la souche, enlèvement du bois mort,... On s'appuiera sur les dispositions définies à l'arrêté préfectoral n°05-5074 du 29 novembre 2005 pour définir les opérations qui ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Zones humides relevées sur les plans de zonage :

- Les zones humides repérées sur les plans de zonage doivent être protégées. Tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter leur fonctionnalité sont interdits, excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.