

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

##### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

##### RAPPELS

##### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

##### **II – Élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

##### **III – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).**

*N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone A correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.*

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

##### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles prévues à l'article A 2.

##### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- c) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.
- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont destinés :
  - Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- h) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° sans changement de destination.

**En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.**

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 – Accès :

##### **a) Dispositions générales.**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

##### **b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.**

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriétaire. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Toute création ou modification d'accès doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Unité d'Aménagement de Mussidan par la demande d'une permission de voirie.

#### 2 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

### **2 – Assainissement :**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur le voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc.) abandonnée ou non, est interdit.

### **3 – Autres réseaux :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans les conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2- c) lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 - c) à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres. Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Définition :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

### **2 – Règle :**

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A 8).

Non réglementée dans les autres cas.

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

### **1 – Définition :**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant le terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

### **2 – Règle :**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure et de superstructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère. La hauteur au faîtage des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **- Constructions à usage d'habitation (et leurs extensions et annexes).**

#### **a) Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc des surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

#### **b) Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%. – tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

#### **c) Les bâtiments annexes tels que les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales**

### **- Constructions à usage d'activité agricole ou industrielle**

Les bâtiments à usage agricole ainsi que ceux qui à usage industriel sont directement liés au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées aux paragraphes a et b ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiés par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

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

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

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétations doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.