

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
PLU de VACHERESSE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A

Comprenant les secteurs Aa et Ap

Les zones A sont définies dans le rapport de présentation comme zone dans laquelle l'agriculture justifie d'une protection particulière ; cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Le secteur Aa définit les zones agricoles d'alpage.

Le secteur Ap définit les zones agricoles protégées au titre du patrimoine pastoral et paysager.

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :

- . Tout ce qui est incompatible avec la zone agricole et n'est pas autorisé à l'article A 2.
- . L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour le secteur Aa :

Tout ce qui est incompatible avec la zone agricole dédiée aux activités d'alpages et n'est pas autorisé à l'article Aa 2.

Pour le secteur Ap :

Toutes les constructions même agricoles sont interdites afin de préserver le paysage.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

• Les constructions et installations agricoles :

Sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

• Les constructions nécessaires à l'élevage « hors sol » :

Zone A

Sous réserve d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou d'urbanisation future.

• Annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et points de ventes des productions :

Sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 150 m² de SHON.

• Campings à la ferme :

Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

• Logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles :

Sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation telle que définie page 73 du rapport de présentation,
- être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 180 m² de SHON par chef d'exploitation et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
- sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

• Les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu ainsi que la partie désaffectée et à usage agricole d'une construction existante dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain :

Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, peuvent être réhabilitées et réaffectées à l'habitation dans la mesure où :

- elles ne dépassent pas 180 m² de S.H.O.N. au total ;
- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone ;
- leur alimentation en eau potable et leur assainissement sont possibles par le réseau public ou par un dispositif individuel répondant aux normes de salubrité publique ;
- elles sont desservies par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée et à la sécurité ;
- leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques.

• **Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation,**

A condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole ou au site.

• **Gestion du bâti existant :**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire la concernant ne peut-être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, si la construction ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, une seule extension à la date d'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 15 % du volume existant, dans la mesure où sa destination est conservée.

• **Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

Pour le secteur Aa :

• **Installations agricoles de plateforme de traite :**

Les installations agricoles de plate-forme de traite ne sont admises qu'à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole sous réserve d'une localisation adaptée au site.

• **Les constructions et installations agricoles :**

Sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

• **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

• **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

• **Les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu ainsi que la partie désaffectée et à usage agricole d'une construction existante dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain :**

Telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, peuvent être réhabilitées et réaffectées à l'habitation dans la mesure où :

- elles ne dépassent pas 180 m² de S.H.O.N. au total ;

Zone A

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone ;
- leur alimentation en eau potable et leur assainissement sont possibles par le réseau public ou par un dispositif individuel répondant aux normes de salubrité publique ;
- elles sont desservies par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée et à la sécurité ;
- leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture ;
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques.

• Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques :

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan (P.P.R.) devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• Adaptations mineures :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• Permis de démolir :

Un permis de démolir est obligatoire pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (cercle bleu sur les plans de zonage).

• Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêts général et collectif :

Les articles A 3 à A 14 ne s'appliquent pas à ces ouvrages si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage.

Article A 3 – ACCES et VOIRIE

• Caractéristiques des voies :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

• Conditions de raccordement :

Permission de voirie :

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique (département ou commune) estima que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pente / raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Autorisation d'accès :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire des services de la D.D.A.S.S.

4-2 - ASSAINISSEMENT**a - Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel. L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

4-3 - RESEAUX CABLES

Zone A

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

6-0 - GÉNÉRALITÉS

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A 2, les constructions peuvent être implantées à 3 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

6-2 - IMPLANTATION DES CLÔTURES

Lors de la création de clôtures, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire émettre des souhaits concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-1 - GENERALITES

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions de l'article cité ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique.

7-2 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

En cas d'extension limitée d'un bâtiment agricole existant, ces règles pourront être adaptées, sous réserve de ne pas apporter de gêne au voisinage.

7-3 - REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Les constructions doivent respecter un recul vis à vis des cours d'eau conformément au règlement du P.P.R. dans laquelle la parcelle concernée se situe.

Hors périmètre du P.P.R., pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »). Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur destination. Elle est mesurée à partir du terrain naturel.

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

La hauteur des constructions d'intérêt général n'est pas limitée.

Pour les logements de fonction les règlements applicables sont ceux de la zone UB, à moins que l'habitation soit incluse dans le volume agricole.

Zone A

10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects)

10-2-1 - Généralités :

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-2 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-3 - Par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

En cas d'extension mesurée d'un bâtiment agricole existant, ces règles de prospect pourront être adaptées, sous réserve de ne pas apporter de gêne au voisinage.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention de son permis de construire.

L'orientation du faîtage principal des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Pour les bâtiments agricoles :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les gris colorés et talochés,
- les bardages des constructions excluront des teintes blanches ou vives ainsi que des matériaux brillants et réfléchissants,
- la pente de la toiture doit être comprise entre 35 % et 60 %.
- les matériaux de couverture doivent être en bac prélaqué et de teinte grise.

Pour les bâtiments d'habitations de fonction, les règles applicables sont celles de la zone UB.

Pour la réhabilitation des constructions traditionnelles, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, on se référera aux prescriptions de l'article UH 11.

11-3 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1,50 m maximum, sous réserve qu'elles soient de type agricole, à base de fils métalliques linéaires ou de grillages, et à condition de ne pas faire obstacle ou créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles ou d'entretien.

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à autorisation. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction, il est demandé un minimum de 2 places par logement.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage 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 DU SOL

Sans objet

