

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES ET**  
**NATURELLES**

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée exclusivement à l'agriculture. Cette zone permet d'accueillir l'aire d'accueil de grand passage des gens du voyage.

Rappel :

1/ Le territoire de Petite Forêt comprend des captages d'eau potable protégés. Les périmètres de protection génèrent une réglementation fixant des prescriptions s'imposant au règlement du présent plan local d'urbanisme. Il convient de se référer à ces réglementations complémentaires pour une lecture complète du document. (Arrêtés préfectoraux annexés au PLU)

2/ Le territoire communal est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol. Les maîtres d'ouvrage auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechniques ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (ex : limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de ruptures ou de joints de glissement au niveau des fondations.)

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

#### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises à l'article 2.

#### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

##### 1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

## 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural

- Les centres équestres, hors activités 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.

## 3) Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ;
- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation.
- l'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

## 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (il s'agit notamment de l'aire d'accueil de grand passage des gens du voyage, des antennes de télécommunication, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des infrastructures.)

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

### ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**EAU POTABLE** : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

##### Les 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 mais 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.

2- 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.

##### Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liée: aux activités autres que domestiques dans le

réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### Pour les eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol devra être favorisée autant que possible, si la géologie du terrain le permet, et s'il n'existe aucun risque de pollution de la nappe de la craie. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales.

### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 100 mètres de l'axe de l'A23. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer depuis l'axe de l'A23 est de 25 mètres.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres et dont la superficie est inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup>.

Toutefois la construction des bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée :

1. à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue,
2. à l'extérieur de cette bande :
  - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative ;

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,50 m par rapport au sol naturel avec tolérance de 1.50 m pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments reconnus indispensables ;

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants et qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Ces installations pourront s'implanter à l'alignement du domaine public ou en retrait de 2 mètres minimum.

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres. Toutefois, cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez de chaussée.

Toutefois lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien) ainsi que les constructions d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur absolue.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Dispositions particulières

Sont notamment interdits :

- a) tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- b) l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.)
- c) la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.
- d) L'usage du bois est autorisé ainsi que les bardages de teinte sombres.

Les équipements collectifs doivent être conçus de façon à s'intégrer à l'environnement et être compatibles avec le caractère de la zone.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

### Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

### **Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

- ~ pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.  
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage commercial et artisanal, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

## **Normes concernant le stationnement des vélos :**

<b>Locaux</b>	<b>Places de vélo</b>
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois

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

L'intégration des bâtiments agricoles doit être faite par la réalisation d'aménagements paysagers d'essences locales en accompagnement de la construction à réaliser.

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

#### **ARTICLE A 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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