

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**  
**P.L.U. DE LUGRIN**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

**A**

**Comportant le secteur 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 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 :**

- Toutes les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux commerces, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt lié à ces activités.
- Les habitations (sauf conditions particulières ci-après).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
  - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
  - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
  - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ou résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, d'une durée de plus 3 mois par an pour toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
  - Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;
  - Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

## Zone A

- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **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 :**

### • **Constructions et installations agricoles :**

Les constructions et installations agricoles ne 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, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

### • **Annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone et les points de vente de leurs 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 la limite de 5 chambres ou 150 m<sup>2</sup> 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 92 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 m<sup>2</sup> 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 existantes repérées au titre de leur valeur patrimoniale dont le caractère traditionnel est reconnu et dont la sauvegarde est souhaitable d'un point de vue architectural ou urbain (art. L.123-1.7° du code de l'urbanisme) :**

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 :

- la SHON trouve sa limite dans le volume existant ;
- 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.

• **Permis de démolir :**

En vertu de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme (loi n°93-24 du 08/01/1993), la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments identifiés sur les plans de zonage (cercle bleu).

• **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.

• **Affouillements et exhaussements :**

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

• **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 respecter le règlement du P.P.R.

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

• **Adaptations mineures :**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

• **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage.

### ARTICLE A 3 – ACCES et VOIRIE

#### • Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers, aux services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

#### • Conditions de 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 ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

### 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 opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel (hormis dans un périmètre de protection, emplacement réservé ou classement spécifique qui empêche la réalisation technique définie).

L'assainissement autonome devra être réhabilité ou réalisé avec un dispositif adapté conforme à la réglementation en vigueur, notamment la carte d'aptitude des sols. 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 (infiltration, bassin de rétention

avant rejets dans les ruisseaux), sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

#### 4-3. RESEAUX CABLES

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**

#### 6-1. GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, 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.

#### 6-2. IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A2, 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.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

#### 6-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES VOIES DEPARTEMENTALES

Règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département (et art. R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme) :

- Hors agglomération, le recul minimum des constructions à usage d'habitation est fixé à 15 m par rapport à l'axe de la RD 21, RD 24 et 25m par rapport à l'axe de la RD 1005.

#### 6-4. IMPLANTATION DES CLOTURES

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 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.

7-2. IMPLANTATION

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

7-3. ANNEXES

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et que la longueur de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1<sup>er</sup> alinéa ne dépasse pas 8 m.

7-4. REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction et aménagement, un recul adapté à la configuration du cours d'eau en application du P.P.R. devra être respecté.

**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 ne doit pas dépasser 12 m.

La hauteur des constructions repérées au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est limitée à la hauteur du volume existant.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

## 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.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 11-1. GENERALITES

Les divers modes d'occupation et 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 et paysagères.

### 11-2 - 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.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

### 11-3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants.

Pour les bâtiments agricoles :

- . Les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre ou brun, les croupes sont autorisées.

## Zone A

- . Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes accolées aux bâtiments agricoles.
- . Les pentes devront être comprises entre 25 et 60 %.
- . Les façades devront être de teintes foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UB.

### 11-4 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures devront être de type agricole, d'une hauteur de 1,20 m maximum et être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle. Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

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 - PLANTATIONS.**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc...).

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

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

Sans objet.