

MAIRIE  
DE  
**LOHEAC**



35550

Téléphone : 02.99.34.10.20  
Télécopie : 02.99.34.09.04

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**(P.L.U.)**

### EXTRAIT DU REGLEMENT

#### TITRE IV

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A** (agriculture strictement protégée).

La zone A comprend les parties qu'il convient de protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles.

Elle comprend le sous-zonage Ab.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature, à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

Dans le zonage Ab, les constructions de toute nature.

#### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles** (notamment respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : articles L 111-3 du Code Rural et R 111-2 du Code de l'Urbanisme) et des conditions particulières énoncées dans cet article :

##### **1. Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

##### **2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

### **3. Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant.

La construction de bâtiments annexes aux habitations liées aux exploitations agricoles, dans la limite fixée à l'article A 9.

Le logement (construction nouvelle) doit être implanté à moins de 120 m. des bâtiments d'exploitation.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole au sens de la définition donnée par l'article L 311-1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme ...).

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Tout bâtiment repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique est soumis au permis de démolir.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2. Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité ...)**

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable ou tout autre système d'alimentation conforme à la réglementation en vigueur.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

#### **2.2. - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, ouvrages de rétention ...).

### **3. Réseaux divers :**

#### **(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (forme, surface ...)**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront à 5 m. minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Les nouvelles constructions agricoles se feront avec un retrait minimum de 15 m., sous réserve des dispositions spéciales figurées par des lignes tiretées, y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

### **2. Voies piétonnes :**

Sans objet

### **3. Autres emprises publiques (parcs ...) :**

Sans objet.

### **4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Dans le cadre de la mise aux normes réglementaires de bâtiments agricoles, l'implantation pourra être admise à l'alignement des routes communales si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

## **6. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **- Station d'épuration ou lagunage :**

Les constructions devront être implantées en dehors du périmètre défini sur les documents graphiques autour de la station d'épuration ou du lagunage.

### **- Réseau de transport d'énergie électrique :**

#### **Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

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

### **1. Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1 m. de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

### **2. Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations liées aux exploitations agricoles est limitée à 70 m<sup>2</sup>.

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

### **Hauteur maximale :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront être au plus de R + C avec une hauteur maximale de 5 m. à l'égoût du toit.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m. au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Dans le cas d'une construction existante, la hauteur à l'égoût du toit pourra être imposée dans le prolongement de celle du bâtiment existant ou dans celle des immeubles voisins.

En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égoût du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3,50 m. à l'égoût du toit.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR (forme, matériaux) - CLOTURES**

### **1. Règles générales :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes *que l'orientation des lignes de faîtage*, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant (*voir la liste de végétaux recommandés*).

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les citernes à gaz et à fuel seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement aux courbes de niveau.

## **2. Toitures :**

Les toitures de type industriel (tôles ou similaires) sont proscrites lorsque celles-ci ne présentent pas une couleur similaire à celle de l'ardoise traditionnelle. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments d'activités.

Les toitures des volumes principaux des habitations dont la pente est supérieure à 30° doivent être réalisées en ardoise ou en matériau similaire.

## **3. Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est autorisé en-deçà d'une hauteur de 0,50 mètre en limite séparative. Il est également autorisé en façade, dans la mesure où la hauteur de vue (des plaques de béton) ne dépasse pas 0.30 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces figurés au plan par des cercles simples sont des espaces dans lesquels le boisement doit être conservé ou développé. La construction peut y être autorisée dans la mesure où elle respecte le boisement existant. Les arbres seront conservés, sauf ceux qui, pour des raisons de faisabilité de la voirie ou de constructions, entraveront la réalisation de l'opération. Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes pour toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

**-O-O-**