

## TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE 3

#### ZONES AGRICOLES

#### ZONE A

### Section 1 /

### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1er

#### **Destinations et sous destinations autorisées**

Parmi les destinations prévues sont autorisées les sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :

- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

#### Article 2

#### **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

2-1 : Parmi les destinations prévues sont interdites les sous destinations suivantes :

L'habitation dont :

- le logement sauf le logement de surveillance des activités agricoles dans les conditions déterminées en article 2-2
- l'hébergement

Le commerce et activités de service dont :

- l'artisanat et commerce de détail à l'exception des points de vente issus de la production agricole ou apicole dans les conditions précisées en article 2-2
- la restauration
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception des activités agro touristiques d'accueil, dans les conditions précisées en article 2-2
- le cinéma

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dont :

- l'industrie.
- l'entrepôt
- le bureau
- le centre de congrès et d'exposition

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les équipements sportifs
- les dépôts de véhicules de plus de quatre unités.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les terrains de camping - caravanage.
- les sapinières aux abords des constructions et sous formes de haies ou clôtures

2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés en zone A :

Les constructions, constructions annexes non habitables et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont l'implantation est reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation.

Les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil (gîte, camping à la ferme), de diversification, de point de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Le point de vente ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants.

Les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate, sauf impossibilité technique justifiée.

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

Les serres et tunnels de production sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés.

Les éoliennes de plus de 10 mètres de hauteur et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles ou des bâtiments destinés à l'habitation.

Les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et la hauteur des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité.

Par ailleurs, les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole seront favorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors.

Les logements de surveillance aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils sont nécessaires au gardiennage des activités agricoles
- Ils sont intégrés aux bâtiments agricoles
- Ils ne dépassent pas un maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et extensions sont autorisées selon les modalités suivantes : pour les constructions légales existantes et inférieures à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris l'existant ; pour les constructions légales existantes et comprises entre 90 m<sup>2</sup> et 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 146 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris l'existant ; pour les constructions supérieures à 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension de 30% de la surface existante est admise. Ces transformations, réhabilitations et extensions peuvent être admises sous réserve que la destination des bâtiments ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception des articles 4-2 et 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet, dans le volume existant, d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux, commerces de détail).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension selon les règles suivantes : pour les constructions légales existantes et inférieures à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris l'existant, à la date d'approbation du PLU ; pour les constructions supérieures à 90 m<sup>2</sup> de surface de

plancher, l'extension de 30% de la surface existante est admise à la date d'approbation du **PLU**. De plus, est admise la création d'une annexe non habitable de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, située à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de BOGEVE peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### Dans les secteurs agricoles A repérés au règlement graphique au titre des prairies agricoles d'intérêt écologique

Sont interdits :

- les serres démontables;
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage.

Sont admis :

- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage ...)

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes présents dans l'espace agricole sont soumis à déclaration préalable en mairie de BOGEVE. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Dans les secteurs de la trame turquoise (espaces naturels adjacents aux cours d'eau) repérés au règlement graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau.

Sont interdits, toute construction, déblai, remblai, stockage de matériaux, imperméabilisation des sols et autres travaux susceptibles de modifier le fonctionnement hydraulique des cours d'eau.

#### Dans les secteurs agricoles A repérés au règlement graphique au titre des corridors écologiques

Toute construction est interdite y compris les bâtiments agricoles et les annexes.

### Article 3

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### 3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

##### 3-2 Mixité sociale

Sans objet.

## Section 2 /

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article 4

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

##### 4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas règlementé.

##### 4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m, sauf éléments techniques indispensables à l'activité agricole comme un silo par exemple.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,80 mètre dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

##### 4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Pour les routes départementales 12, 190, 190 bis et 190 E et hors agglomération, le recul est porté à 6 mètres minimum du bord de la chaussée.

Les débordements de toiture et des balcons jusqu'à 1,20 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques et à 2 mètres des routes départementales.

##### 4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines

Les constructions annexes non accolées peuvent être édifiées jusqu'à 1 mètre des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,80 m au faitage par

rapport au terrain naturel, que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres et qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres.  
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre maximum des propriétés voisines.

#### 4 - 5 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 4-1, 4-2, 4-3 et 4-4

### Article 5

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### 5-1 Aspect extérieur des constructions

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

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 panneaux solaires ne sont autorisés qu'en toiture, donc interdits en façades ou posés au sol. L'installation surimposée des panneaux solaires par rapport à la toiture est acceptée à condition de ne pas créer un trop grand effet de superstructure ajoutée.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

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.

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

Le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

##### 5-2 Façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas

l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

La couleur des façades devra respecter le nuancier de couleurs situé en annexe N°2 du présent règlement.

### 5-3 Toitures

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes..

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées.

La couleur des toitures devra respecter le nuancier de couleurs situé en annexe N°2 du présent règlement.

### 5-4 Clôtures

D'aspect sobre, les clôtures doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues. Les pare-vue ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

### 5 - 5 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 5-1, 5-2, 5-3 et 5-4

## Article 6

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Néant

### 6 - 1 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 6

## Article 7

### **Stationnements**

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

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

### 7- 1 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 7

## Section 3 / Equipement et réseaux

### Article 8

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

##### 8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

##### 8-2 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Sauf impossibilité technique, le voie d'accès au local de surveillance de l'exploitant sera commune à celle des bâtiments de l'exploitation.

##### 8-3 Voirie

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

##### 8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

### Article 9

#### **Desserte par les réseaux**

##### 9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou par une source privée qui respecte les normes sanitaires en vigueur.

## 9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones A d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et réglementation en vigueur doit être mis en oeuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

## 9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des toitures et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

## 9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domaine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

#### 9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.