

## **TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A**

Caractère de la zone : la zone A correspond à une zone naturelle protégée pour préserver l'activité agricole en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et/ou économique de ses terres affectées à la culture et/ou à l'élevage.

La zone comprend un secteur **Ap** : il recouvre les unités :

- de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive
- de la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.

### Rappel :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément au code de l'urbanisme.

4°) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier.

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

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- l'aménagement des terrains de camping-caravanings sauf ceux prévus à l'article 2.
- les caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Ne sont admises que les occupations du sol ci-après :

- 1- les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (hangars, silos, bâtiments d'élevage...) ou d'une activité dans le prolongement direct de l'activité agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- 2- les installations industrielles et artisanales soumises à autorisation ou à déclaration liées à l'agriculture et à l'élevage (dans la limite des réglementations applicables).
- 3- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

- 4- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- 5- l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances.
- 6- les stations d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes
- 7- les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a/ les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
  - b/ l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation existante aux conditions cumulatives suivantes : l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existante + créée). L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou surélévation est de 40 m<sup>2</sup>.
  - c/ l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole (cf. inventaire en annexe)
  - d/ les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone tels que garage, piscine, local piscine, abri de jardin, remise, etc... Les annexes doivent :
    - être limitées à 3 par habitation pour une emprise au sol totale de 80m<sup>2</sup> (hors emprise du bassin et des plages de la piscine), leur surface ne devant pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant ;
    - et être intégralement implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale.
- 8- les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- 9- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 10- les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole

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

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE :**

En application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et d'assurer de tous les côtés une visibilité suffisante.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement dont les caractéristiques correspondent aux besoins des activités desservies et des véhicules de défense incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie carrossable.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

### **1 – Eau Potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable, n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisées par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

### **2 – Assainissement Eaux Pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

### **3 – Assainissement Eaux Usées :**

#### **1. Le réseau collectif d'évacuation existe :**

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du Code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

#### **2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :**

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

L'évacuation des eaux résiduaires agricoles et artisanales dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

#### **4 – Electricité - Téléphone**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long de façades de la manière la moins apparente possible.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- soit dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants
- soit pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment).
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.
- soit quand le projet prolonge une construction existante en bon état sans aggraver la situation existante.

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

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres minimum en limite de secteurs U ou AU sauf pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, si elles n'aggravent pas l'implantation existante, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Des implantations en limite séparative pourront être admises pour les bâtiments annexes à l'habitation, excepté pour les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementée

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

Non réglementée.

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

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur, mesurée au faîtage, des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des extensions/surélévations de l'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'existant augmentée d'un étage, dans le respect de la qualité paysagère et sans dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,20 mètres au faîtage.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

### **Construction à usage d'habitations ou assimilées :**

A défaut de couvertures en tuiles (éviter les teintes vives: mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement), les toitures terrasses sont admises.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

Les coloris des façades, devront être en harmonie, avec l'environnement naturel ou bâti.

Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.

Les bâtiments annexes, tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure :**

D'une manière générale, les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Une attention particulière sera portée à l'orientation du bâtiment et à son implantation dans l'environnement (prise en compte de la topographie et des perspectives environnantes, intégration dans les paysages naturels ou bâtis).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination ainsi que leurs abords, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, avec l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de tôle galvanisée ainsi que de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...)

L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.

**Les clôtures** (non agricoles) : Les clôtures obligatoires devront être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle liée à une servitude particulière. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Dans la mesure du possible, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservées ou remplacées.

**Bâtiments d'exploitation** : Une intégration paysagère du bâtiment à travers l'implantation de la végétation sera étudiée.

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

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

Sans objet

#### **ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).