

Chapitre 4 : ZONES AGRICOLES : A

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte un secteur différencié Ap qui identifie la zone agricole où la vocation agricole des terrains est reconnue mais où sont interdites les constructions et installations à usage agricole de manière à créer des espaces tampons avec les zones d'habitat

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :****Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2. Dans ce cadre sont notamment interdit :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous- sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-*37 à 40 du Code de l'Urbanisme.
- le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ap

Sont également interdites les constructions et installations à vocation agricole.

Rappel : les terrains ou aménagements, constructions peuvent être concernés par des prescriptions s'appliquant sur l'ensemble du territoire (exemple : zone humide, zone inondable, emplacements réservés, mise en œuvre d'ouvrage électrique, ...). Il convient donc de se référer également au chapitre 1 « Dispositions générales

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Dans l'ensemble de la zone A et secteur Ap :**

1. la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre ; sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
2. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (infrastructures routières, réseaux divers, station d'épuration...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
3. Dans les secteurs de zones humides : Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous réserve d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

De plus et uniquement dans le secteur Ap :

1. Les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés aux activités, constructions, installations autorisées dans la zone et d'être situées en dehors des zones humides.

De plus et uniquement dans la zone A :

1. Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions, les mises aux normes...), directement liés à l'exploitation agricole qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.
2. Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU). Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées lorsqu'il s'agit d'une mise aux normes du bâtiment ou si l'extension s'effectue en dehors de la limite des 100 m définies à partir des zones U ou AU.
3. L'édification des constructions à usage de logement de fonction (ainsi que leurs extensions ou annexes) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous réserve que :
 - l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate des bâtiments dont la fonction justifie la présence permanente de l'exploitant ;
 - ou que la construction se trouve dans la continuité d'une zone constructible à usage d'habitat (Ua, Ub) parmi les plus proches du siège d'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation, la création d'un logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation

4. Les activités agritouristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte ruraux et formule dérivées ...) réalisées dans le prolongement d'une exploitation agricole existante et permanente (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants (traditionnels et de bonne qualité architecturale) et que l'assainissement soit réalisable.
5. Les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés aux activités, constructions, installations autorisées dans la zone.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement,...), à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt général.
7. L'ouverture de carrières, ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE :

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.
5. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
6. La création de nouveaux accès sur les Routes Départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.
7. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe à proximité.

Toute construction, installation ou aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public, doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Dans le cas de l'existence d'un réseau collectif, toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à ce réseau en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.4 Défense incendie :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupé, la défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4.5 Autres réseaux : Électricité – Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements des constructions du terrain privé aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues, notamment dans le cas de restauration d'immeubles existants. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires des différents réseaux (RTE, France Télécom, ...)

Les réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

Article A 6 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

1. Le long de la RD 160, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 100 mètres de l'axe de la voie (marge de recul indiqué au plan de zonage) sauf exceptions prévues au L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies.
3. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
4. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.
5. Le long des cours d'eau et étiers, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres des berges.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante ;
- Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics peuvent être implantés librement.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales 4 m,

En cas d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs, d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Cas des piscines : elles devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Une distance d'un minimum de 4m peut être imposée entre deux bâtiments.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au logement tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.

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 projetée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole ou d'équipements d'intérêt collectif.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

11.1 Généralités

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou construites en bois.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

11.2 Réhabilitation / restauration de bâti pierre

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails.

11.3 Clôtures

Les clôtures liées à l'usage agricole ne sont pas réglementées.

Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 m en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale.
- 1,8m en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est fixée à 2m pour les clôtures végétales

Composition

1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.
4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes
5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale

De manière générale, sont interdits :

- Les murs de plus de 1m de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voirie, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale de la construction du logement
- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande

Article A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

1. Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
2. les constructions et installations devront veiller autant que possible au maintien de la végétation existante qui pourra être utilisée voire développée pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement paysager
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert.
4. Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.
5. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.
6. Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet