

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole.

II - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L .311-1 du Code Forestier.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés. Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (cf. annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol.
- Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence de l'eau. Il est recommandé, de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

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

ARTICLE A.1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS :

Sont autorisés sous conditions :

- La création et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles :
 - ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux,
 - ne compromettent pas le caractère de la zone,
 - sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal.
- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
- Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.
- Les activités complémentaires de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberges, points de vente...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures liés à la desserte par les réseaux.

- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérée au Plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 28 février 1983.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : ACCES ET VOIRIE :

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, aux besoins des constructions et installations envisagées... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

b) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (priviliégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES OU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Sans préjudice de la réglementation en vigueur les concernant, les dépôts et installations agricoles de toutes sortes doivent être implantés à 25 m au moins :

- des limites des zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions à usage d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménageables inclus (R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de silos, la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe Général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Dispositions particulières :

Les installations particulières, citernes à gaz ou à mazout, stations de traitement ainsi que les installations similaires doivent, dans la mesure du possible, être placées en des lieux où elles sont le moins visibles du domaine public, et masquées par des mouvements de terre et plantations.

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les panneaux solaires implantés sur toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux de type brique (dans la gamme des rouges) et/ou bois. Les toitures devront être en tuiles (cette dernière sera choisie dans la gamme des rouge orangé).

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas,...) sont autorisées.

Les extensions, annexes et abris de jardins en bois sont autorisés.

b) Pour les constructions à usage d'activités :

Sont admis dans des teintes sombres :

- Les enduits peints ou teintés dans la masse,
- Les bardages métalliques ou bois,
- Les plaques et poteaux de bétons enduits ou non.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé, en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-957 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Toute construction doit faire l'objet d'un programme de plantations.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les autres limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL :

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.